



2019年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2018年11月7日

上場会社名 株式会社コスモスイニシア

上場取引所 東

コード番号 8844 URL <https://www.cigr.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高木 嘉幸

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 経営管理本部 本部長 (氏名) 渡邊 典彦

TEL 03-5444-3210

四半期報告書提出予定日 2018年11月13日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第2四半期の連結業績(2018年4月1日～2018年9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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期第2四半期	41,991	19.0	1,976	354.3	1,751	599.8	1,854	—
2018年3月期第2四半期	35,281	6.5	434	47.7	250	49.4	163	57.5

(注) 包括利益 2019年3月期第2四半期 1,658百万円 (802.9%) 2018年3月期第2四半期 183百万円 (30.7%)

	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
2019年3月期第2四半期	54.71	—
2018年3月期第2四半期	4.81	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年3月期第2四半期	119,002	27,177	22.8
2018年3月期	115,309	25,824	22.4

(参考) 自己資本 2019年3月期第2四半期 27,177百万円 2018年3月期 25,824百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年3月期	—	0.00	—	9.00	9.00
2019年3月期	—	0.00	—	—	—
2019年3月期(予想)	—	—	—	11.00	11.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2019年3月期の連結業績予想(2018年4月1日～2019年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		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	105,000	4.1	5,250	7.8	4,800	9.9	4,400	19.1	129.77

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) : 有

除外 1社 (社名) KBRV Resort Operations Pty Ltd

(注) 詳細は、添付資料10ページ「(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)」をご覧ください。

(2) 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

2019年3月期2Q	33,911,219 株	2018年3月期	33,911,219 株
2019年3月期2Q	4,591 株	2018年3月期	4,330 株
2019年3月期2Q	33,906,777 株	2018年3月期2Q	33,907,266 株

期末自己株式数

期中平均株式数(四半期累計)

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

四半期決算補足説明資料はTDnet及び当社ホームページで同日開示しております。

(日付表示方法の変更)

「2019年3月期 第1四半期決算短信」より、日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	10
(追加情報)	10
(セグメント情報等)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期と比較して、海外事業においてホテル・リゾート運営事業から撤退したことにより減収となった一方で、レジデンシャル事業、ソリューション事業及び工事事業において増収となったことにより、売上高419億91百万円（前年同期比19.0%増）、営業利益19億76百万円（同354.3%増）、経常利益17億51百万円（同599.8%増）を計上いたしました。また、海外事業撤退損失引当金戻入額5億22百万円を特別利益として計上したこと等により、親会社株主に帰属する四半期純利益18億54百万円を計上いたしました。

当連結会計年度における新築マンション及び新築一戸建の引渡計画に対する契約進捗率は、2018年9月30日現在各々81.0%、58.4%であり、投資用不動産の販売も順調に進捗していること等から、業績は概ね計画通りに推移しております。

なお、当社グループ（当社及び当社の関係会社）の売上高の季節要因として、不動産販売事業におきましては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、2019年3月期における投資用不動産の引渡時期が、第4四半期連結会計期間に集中するため、当第2四半期連結累計期間の売上高は相対的に小さくなっております。

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	35,281	41,991	6,710	19.0
売上総利益	7,228	8,157	929	12.9
販売費及び一般管理費	6,793	6,181	△611	△9.0
営業利益	434	1,976	1,541	354.3
経常利益	250	1,751	1,500	599.8
親会社株主に帰属する四半期純利益	163	1,854	1,691	—

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。

①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、新築マンション及び新築一戸建の引渡戸数が増加したこと等により、売上高187億41百万円（前年同期比44.0%増）、セグメント利益8億72百万円（前年同期はセグメント損失5億56百万円）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)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	13,013	18,741	5,728	44.0
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△556	872	1,428	—

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	前第2四半期		当第2四半期		前年同期比	
	販売数量	売上高	販売数量	売上高	販売数量	売上高
新築マンション (戸)	161	6,837	217	10,797	56	3,959
新築一戸建 (区画)	20	1,762	55	3,439	35	1,677
リノベーションマンション等	—	3,971	—	4,232	—	260
(うち中古マンション買取再販) (戸)	(91)	(3,739)	(92)	(3,931)	(1)	(192)
リテール仲介等 (取扱高)	7,822	442	4,331	271	△3,490	△170
合計	—	13,013	—	18,741	—	5,728

※新築マンションにはタウンハウス、新築一戸建には宅地分譲を含んでおります。

※共同事業物件における戸数及び区画数については、事業比率に基づき計算しております。

<売上総利益率>

	前第2四半期 (%)	当第2四半期 (%)	前年同期比
新築マンション	13.4	19.5	6.1
新築一戸建	16.4	9.7	△6.7
中古マンション	11.1	13.3	2.2

※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

<完成在庫>

(2018年9月30日現在)

		前第2四半期	当第2四半期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	193	69	△124
	(うち未契約完成在庫)	(141)	(65)	(△76)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	22	26	4
	(うち未契約完成在庫)	(16)	(22)	(6)

<販売状況>

(2018年9月30日現在)

		引渡予定	契約済	契約進捗率 (%)
通期	新築マンション (戸)	410	332	81.0
	新築一戸建 (区画)	101	59	58.4
	中古マンション(戸)	206	105	51.0

②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、不動産サブリースにおける空室率が前年同期比1.9ポイント改善の2.9%となったことや、「MIMARUシリーズ」のホテル運営を本格的に開始した一方で、ホテル開業費用の負担があったこと等により、売上高175億20百万円(同4.5%増)、セグメント利益16億64百万円(同13.1%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)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	16,772	17,520	747	4.5
セグメント利益	1,915	1,664	△250	△13.1

<売上高の内訳>

(単位:百万円)

	前第2四半期		当第2四半期		前年同期比	
	転貸/販売 数量	売上高	転貸/販売 数量	売上高	転貸/販売 数量	売上高
不動産サブリース (戸)	9,623	7,193	9,594	7,444	△29	250
投資用不動産等	—	9,128	—	9,837	—	709
(うち一棟物件) (棟)	(5)	(6,493)	(5)	(4,649)	(—)	(△1,844)
法人仲介等 (取扱高)	11,581	449	7,895	237	△3,685	△212
合計	—	16,772	—	17,520	—	747

※投資用不動産等には、ホテル運営収入、賃料収入及び土地売却を含んでおります。

<売上総利益率>

	前第2四半期 (%)	当第2四半期 (%)	前年同期比
投資用不動産等	14.2	22.0	7.8

※投資用不動産等のうち、一棟物件の売上総利益率となります。

<販売状況>

(2018年9月30日現在)

	通期売上高予想	契約済売上高	契約進捗率 (%)
投資用不動産等 (百万円)	32,300	8,056	24.9

※投資用不動産等のうち、一棟物件の販売状況となります。

③工事業

工事業におきましては、オフィス改修工事の受注が増加したことや、売上総利益率が改善したこと等により、売上高50億19百万円（同27.6%増）、セグメント利益70百万円（前年同期はセグメント損失2億81百万円）を計上いたしました。

＜工事業の業績＞

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	3,933	5,019	1,085	27.6
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△281	70	352	—

④海外事業

海外事業におきましては、第1四半期連結会計期間においてホテル・リゾート運営事業から撤退したことにより、売上高9億40百万円（同49.2%減）、セグメント利益88百万円（同112.0%増）を計上いたしました。

＜海外事業の業績＞

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	1,851	940	△911	△49.2
セグメント利益	41	88	46	112.0

(2) 財政状態に関する説明

〔資産、負債、純資産に関する分析〕

当第2四半期連結会計期間末の資産合計は1,190億2百万円となり、前連結会計年度末比36億93百万円増加いたしました。これは主に海外事業におけるホテル・リゾート運営事業からの撤退に伴い、長期貸付金を回収した一方で、事業用地及び投資用不動産の取得が順調に進んだことにより、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加したことによるものです。

当第2四半期連結会計期間末の負債合計は918億25百万円となり、前連結会計年度末比23億40百万円増加いたしました。これは主に海外事業撤退損失引当金を取崩した一方で、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。

当第2四半期連結会計期間末の純資産合計は271億77百万円となり、前連結会計年度末比13億53百万円増加いたしました。これは主に前連結会計年度に係る株主配当金を支払った一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上したことによるものです。

〔キャッシュ・フローの状況に関する分析〕

当第2四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、201億30百万円となりました。〔前年同四半期連結会計期間末は108億3百万円〕

当第2四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、主に税金等調整前四半期純利益22億61百万円を計上した一方で、事業用地及び投資用不動産の取得が進んだことにより、たな卸資産が107億63百万円増加したことから、116億80百万円の資金の減少となりました。〔前年同四半期連結累計期間は109億48百万円の減少〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入が5億3百万円あったことや、貸付金の回収による収入が27億85百万円あったことから、30億52百万円の資金の増加となりました。

〔前年同四半期連結累計期間は2億41百万円の減少〕

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109億81百万円あった一方で、短期借入金が64億17百万円増加したことや、長期借入れによる収入が161億69百万円あったことから、134億51百万円の資金の増加となりました。〔前年同四半期連結累計期間は42億51百万円の増加〕

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2018年5月9日に公表しました連結業績予想から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,342	20,130
受取手形及び売掛金	4,094	1,991
販売用不動産	38,607	45,767
仕掛販売用不動産	33,676	37,117
その他のたな卸資産	173	249
その他	2,384	2,866
貸倒引当金	△6	△5
流動資産合計	94,272	108,117
固定資産		
有形固定資産	881	462
無形固定資産	219	237
投資その他の資産		
投資有価証券	1,221	1,215
長期貸付金	10,282	120
繰延税金資産	2,103	2,059
その他	6,366	6,820
貸倒引当金	△37	△28
投資その他の資産合計	19,935	10,185
固定資産合計	21,036	10,885
資産合計	115,309	119,002

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,497	6,311
短期借入金	24,458	30,848
1年内返済予定の長期借入金	7,222	12,266
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,763	—
債権流動化債務	—	2,900
未払法人税等	678	495
賞与引当金	708	476
役員賞与引当金	59	18
不動産特定共同事業出資受入金	4,340	3,590
その他	7,631	4,614
流動負債合計	53,359	61,521
固定負債		
長期借入金	24,604	26,333
海外事業撤退損失引当金	7,477	—
その他	4,043	3,969
固定負債合計	36,125	30,303
負債合計	89,484	91,825
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,724	5,724
利益剰余金	16,513	18,063
自己株式	△1	△1
株主資本合計	27,236	28,785
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,411	△1,607
その他の包括利益累計額合計	△1,411	△1,607
純資産合計	25,824	27,177
負債純資産合計	115,309	119,002

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
売上高	35,281	41,991
売上原価	28,052	33,833
売上総利益	7,228	8,157
販売費及び一般管理費	6,793	6,181
営業利益	434	1,976
営業外収益		
持分法による投資利益	—	8
設備賃貸料	21	22
その他	52	25
営業外収益合計	73	57
営業外費用		
支払利息	183	172
持分法による投資損失	9	—
資金調達費用	63	100
その他	1	9
営業外費用合計	258	282
経常利益	250	1,751
特別利益		
海外事業撤退損失引当金戻入額	—	522
特別利益合計	—	522
特別損失		
固定資産除却損	1	10
その他	—	1
特別損失合計	1	12
税金等調整前四半期純利益	248	2,261
法人税、住民税及び事業税	30	362
法人税等調整額	55	44
法人税等合計	85	406
四半期純利益	163	1,854
親会社株主に帰属する四半期純利益	163	1,854

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
四半期純利益	163	1,854
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	20	△196
その他の包括利益合計	20	△196
四半期包括利益	183	1,658
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	183	1,658

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	248	2,261
減価償却費	127	112
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△7
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△117	△231
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△7	△40
海外事業撤退損失引当金の増減額 (△は減少)	—	△592
持分法による投資損益 (△は益)	9	△8
受取利息及び受取配当金	△4	△5
支払利息	183	172
売上債権の増減額 (△は増加)	697	1,903
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,978	△10,763
差入保証金の増減額 (△は増加)	△182	△94
仕入債務の増減額 (△は減少)	△4,772	△67
前受金の増減額 (△は減少)	1,198	△1,761
預り金の増減額 (△は減少)	△826	△188
その他	△1,950	△1,687
小計	△10,374	△11,000
利息及び配当金の受取額	8	5
利息の支払額	△180	△173
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△401	△513
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,948	△11,680
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	△77	△77
投資有価証券の取得による支出	△182	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	503
貸付けによる支出	—	△120
貸付金の回収による収入	28	2,785
その他	△9	△38
投資活動によるキャッシュ・フロー	△241	3,052
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)	2,183	6,417
長期借入れによる収入	11,528	16,169
長期借入金の返済による支出	△8,476	△10,981
債権流動化債務の純増減額 (△は減少)	—	2,900
不動産特定共同事業出資返還による支出	△739	△750
配当金の支払額	△236	△303
その他	△8	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,251	13,451
現金及び現金同等物に係る換算差額	10	△35
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,926	4,787
現金及び現金同等物の期首残高	17,730	15,342
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,803	20,130

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

第1四半期連結会計期間において、当社の連結子会社であるCosmos Australia Pty Ltdが所有するKBRV Resort Operations Pty Ltdの全株式を譲渡したことにより、同社及びその子会社KBRV Services Pty Ltdを連結の範囲から除外しております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017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

(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	工事業	海外事業	計
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	13,013	16,750	3,600	1,846	35,210
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	22	333	5	361
計	13,013	16,772	3,933	1,851	35,571
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△556	1,915	△281	41	1,119

	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
売上高				
(1) 外部顧客への売上高	71	35,281	—	35,281
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	361	△361	—
計	71	35,642	△361	35,281
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△5	1,114	△679	434

(注) 1. その他には、不動産管理事業等が含まれております。

2. 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△679百万円には、セグメント間取引消去△0百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△679百万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。

3. セグメント利益又はセグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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

(単位: 百万円)

	報告セグメント				
	レジデ ンシャル事業	ソリュ ーション事業	工事業	海外事業	計
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	18,741	17,519	4,720	936	41,919
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	298	3	302
計	18,741	17,520	5,019	940	42,221
セグメント利益	872	1,664	70	88	2,696

	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
売上高				
(1) 外部顧客への売上高	72	41,991	—	41,991
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	302	△302	—
計	72	42,294	△302	41,991
セグメント利益	7	2,704	△728	1,976

(注) 1. その他には、不動産管理事業等が含まれております。

2. 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△728百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△733百万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。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。