



平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年11月12日

上場取引所 大

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) 高木 嘉幸

問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室 室長

(氏名) 岡村 さゆり

TEL 03-5444-3210

四半期報告書提出予定日 平成24年11月14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 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第2四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期第2四半期	38,579	11.6	298	—	39	—	16	—
24年3月期第2四半期	34,556	△8.5	△1,364	—	△1,628	—	△1,674	—

(注) 包括利益 25年3月期第2四半期 34百万円 (—%) 24年3月期第2四半期 △1,510百万円 (—%)

	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
25年3月期第2四半期	△23.17	—
24年3月期第2四半期	△206.87	—

(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	%
25年3月期第2四半期	51,957	13,846	26.6
24年3月期	58,375	14,425	24.7

(参考) 自己資本 25年3月期第2四半期 13,846百万円 24年3月期 14,425百万円

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
24年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
25年3月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(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. 平成25年 3月期の連結業績予想(平成24年 4月 1日～平成25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		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	88,400	10.2	3,000	61.9	2,500	78.7	2,500	87.3	151.35

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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）： 無
新規 ― 社 （社名） 、 除外 ― 社 （社名）

(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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 ： 有
- ② ①以外の会計方針の変更 ： 無
- ③ 会計上の見積りの変更 ： 有
- ④ 修正再表示 ： 無

(注)「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。
詳細は、添付資料5ページ「2. サマリー情報(注記事項)」に関する事項 (3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」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)	25年3月期2Q	12,482,603 株	24年3月期	11,639,478 株
② 期末自己株式数	25年3月期2Q	1,914 株	24年3月期	1,692 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年3月期2Q	12,480,752 株	24年3月期2Q	9,588,358 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述などについてのご注意)

本資料に記載されている業績の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。なお、業績予想に関する事項は、4ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3)連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

(四半期決算説明会内容の入手方法について)

当社は、平成24年11月16日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催いたします。本説明会資料は、同説明会の開催後、速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

種類株式の配当と状況

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及び配当金総額は以下のとおりであります。

第 1 種優先株式

	1 株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第 1 四半期末	第 2 四半期末	第 3 四半期末	期末	合計	
24年 3 月期	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 195.00	円 銭 195.00	百万円 614
25年 3 月期	—	—				
25年 3 月期 (予想)			—	194.00	194.00	

○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) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	9
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 継続企業の前提に関する注記	11
(5) セグメント情報等	11
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	12

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、当社グループ（当社及び当社の関係会社）の主力事業である不動産販売事業におきまして、前年同期と比較して、新築マンションの引渡戸数が増加したことに伴い増収大幅増益となったことや、不動産賃貸事業、不動産仲介事業も好調に推移したことなどにより、売上高385億79百万円（前年同期比11.6%増）、営業利益2億98百万円、経常利益39百万円、四半期純利益16百万円となり黒字転換しました。

※当社グループの主力事業である不動産販売事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、例年2～3月頃に集中することが多くなるため、第4四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比べ高くなる傾向があります。

(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	34,556	38,579	4,023	11.6
営業利益又は営業損失 (△)	△1,364	298	1,662	—
経常利益又は経常損失 (△)	△1,628	39	1,668	—
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△1,674	16	1,691	—

<参考：当期の連結業績推移（累計期間）>

(単位：百万円)

	第1四半期	第2四半期	増減額
売上高	16,679	38,579	21,899
営業利益又は営業損失 (△)	△715	298	1,013
経常利益又は経常損失 (△)	△841	39	881
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△846	16	862

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

①不動産販売事業

新築マンション販売におきましては、『イニシア上野根岸』（東京都）、『ジオ・イニシア武蔵小杉』（神奈川県）、『イニシア川口鳩ヶ谷』（埼玉県）など、引渡戸数が704戸（前年同期比430戸増）となったことなどにより、売上高244億90百万円（同178.0%増）を計上いたしました。

戸建住宅販売におきましては、『グランフォーラム横濱山手』（神奈川県）、『コスモアベニュー東久留米氷川台』（東京都）など、引渡区画数が28区画（同14区画減）となったことなどにより、売上高16億25百万円（同13.3%減）を計上いたしました。

土地・建物販売におきましては、前連結会計年度において、事業再生計画における事業化中止物件の売却を完了した反動により大幅な減収となり、新築マンションの販売代理収入などを合計した結果、不動産販売事業において、売上高266億83百万円（同17.4%増）、営業利益10億21百万円を計上いたしました。

なお、当第2四半期連結累計期間におきましては、過去に取得した原価率の高い物件の割合が多かったことから新築マンションの売上総利益率は前年同期比7.7%低下の16.0%、戸建住宅の売上総利益率は前年同期と同水準の14.4%となり、当第2四半期連結会計期間末における新築マンション・戸建住宅の未契約完成在庫は各々54戸・7区画であります。

※新築マンションにはタウンハウスを含んでおります。

※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。

※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

(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	22,722	26,683	3,960	17.4
営業利益又は営業損失 (△)	△250	1,021	1,271	—

<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	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)	274	8,808	704	24,490	430	15,682	178.0
戸建住宅 (区画)	42	1,875	28	1,625	△14	△250	△13.3
土地・建物	—	11,675	—	52	—	△11,622	△99.5
販売代理・その他	—	363	—	514	—	151	41.6
合計	—	22,722	—	26,683	—	3,960	17.4

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、首都圏におけるサブリース事業を中心に展開し、マンションの受託戸数7,163戸 (同220戸増) となり、新規稼働物件の収益寄与や収益性の低いオフィスビルの解約などにより、売上高66億79百万円 (同0.2%増)、営業利益81百万円 (同123.7%増) を計上いたしました。

(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	6,667	6,679	12	0.2
営業利益	36	81	44	123.7
転貸マンション戸数	6,943	7,163	220	3.2
空室率 (%)	3.7	4.6	0.9	—

③不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、東日本大震災による影響の反動などもあり、個人仲介及び法人仲介ともに取扱件数が増加するなど好調に推移したことや、法人向けの不動産コンサルティングフィーが増加したことなどにより、売上高4億74百万円 (同47.0%増)、営業利益2百万円を計上いたしました。

(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	322	474	151	47.0
営業利益又は営業損失 (△)	△40	2	42	—
取扱高	11,156	14,411	3,255	29.2
取扱件数 (件)	282	365	83	29.4

④その他事業

その他事業におきましては、新築マンションのご購入者様向けのインテリア販売は堅調に推移した一方で、モデルルーム設営事業において追加工事等による営業費用が増加したことや、オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業の低迷などにより、売上高52億34百万円 (同2.7%減)、営業損失1億40百万円を計上いたしました。

(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	5,380	5,234	△146	△2.7
営業損失 (△)	△23	△140	△117	—

(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2四半期連結会計期間末の資産合計は519億57百万円となり、前連結会計年度末比64億18百万円減少いたしました。これは主に支払手形の決済や借入金の返済に伴い現金及び預金が増加したことや、新築マンション及び戸建住宅の販売進捗に伴い、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381億11百万円となり、同58億38百万円減少いたしました。これは主に支払手形及び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138億46百万円となり、自己資本比率26.6%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、56億77百万円となりました。〔前年同四半期連結会計期間末は88億76百万円〕

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、主に仕入債務が22億40百万円減少した一方で、たな卸資産が8億97百万円減少し、不動産販売事業等に係る預り金が9億98百万円増加したことや差入保証金が4億81百万円減少したことから、1億13百万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60億18百万円の増加〕

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あったことから、89百万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4億24百万円の減少〕

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54億27百万円となった一方で、事業用地の仕入れに伴う資金調達を行い、長期借入れによる収入が16億1百万円となり、短期借入金が16億83百万円増加したことから、27億85百万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135億81百万円の減少〕

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成24年5月14日に公表しました連結業績予想から下記のとおり修正しております。

修正理由等につきましては、本日別途公表しております「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

また、新築マンション及び戸建住宅の通期引渡計画に対する契約進捗率は、平成24年10月31日現在において各々85.3%、35.5%となっております。

なお、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。

(単位：百万円)

	前回発表予想 (A)	今回修正予想 (B)	増減額 (B - A)
売上高	87,600～94,200	88,400	△5,800
不動産販売事業	62,370～68,970	63,850	△5,120
不動産賃貸事業	13,300	13,300	—
不動産仲介事業	800	950	150
その他事業	12,000	11,150	△850
連結消去	△870	△850	20
売上総利益	17,100～18,100	16,400	△1,700
販売費及び一般管理費	13,400	13,400	—
営業利益	3,700～4,700	3,000	△1,700
経常利益	3,300～4,300	2,500	△1,800
当期純利益	3,300～4,300	2,500	△1,800

※増減額につきましては、前回発表予想 (A) の上限値との比較を記載しております。

＜不動産販売事業の内訳＞

(単位：百万円)

	前回発表予想		今回修正予想	
	販売数量	金額	販売数量	金額
新築マンション (戸)	1,386～1,551	50,800～57,400	1,441	52,600
戸建住宅 (区画)	159	9,200	152	8,800
土地・建物	—	1,170	—	1,100
販売代理・その他	—	1,200	—	1,350
合計	—	62,370～68,970	—	63,850

新築マンション及び戸建住宅の販売状況は、以下のとおりであります。

<販売状況>

(平成24年10月31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)	1,441	1,229	85.3
	戸建住宅 (区画)	152	54	35.5

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

（2）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）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後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減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当第2四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

3. 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)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,437	5,677
受取手形及び売掛金	2,594	2,201
販売用不動産	3,892	4,484
仕掛販売用不動産	22,514	21,119
その他のたな卸資産	289	196
繰延税金資産	25	10
その他	6,365	4,482
貸倒引当金	△15	△9
流動資産合計	44,104	38,161
固定資産		
有形固定資産	460	445
無形固定資産	273	283
投資その他の資産		
長期貸付金	8,114	8,169
繰延税金資産	21	21
その他	5,498	4,943
貸倒引当金	△96	△66
投資その他の資産合計	13,537	13,067
固定資産合計	14,271	13,796
資産合計	58,375	51,957

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,660	2,419
短期借入金	574	2,257
1年内返済予定の長期借入金	8,278	5,706
未払法人税等	53	9
預り金	7,662	8,661
賞与引当金	208	244
その他	9,948	7,718
流動負債合計	31,385	27,018
固定負債		
長期借入金	4,695	3,452
事業再生損失引当金	4,943	4,976
その他	2,925	2,664
固定負債合計	12,564	11,093
負債合計	43,950	38,111
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,985	5,985
利益剰余金	5,315	4,717
自己株式	△0	△0
株主資本合計	16,300	15,702
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	0
為替換算調整勘定	△1,874	△1,856
その他の包括利益累計額合計	△1,874	△1,856
純資産合計	14,425	13,846
負債純資産合計	58,375	51,957

(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 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)
売上高	34,556	38,579
売上原価	29,605	31,850
売上総利益	4,950	6,728
販売費及び一般管理費	6,315	6,430
営業利益又は営業損失 (△)	△1,364	298
営業外収益		
設備賃貸料	29	25
その他	30	22
営業外収益合計	60	48
営業外費用		
支払利息	278	246
その他	46	61
営業外費用合計	324	307
経常利益又は経常損失 (△)	△1,628	39
特別利益		
投資有価証券売却益	10	—
特別利益合計	10	—
特別損失		
本社移転費用	33	—
その他	2	—
特別損失合計	36	—
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 (△)	△1,654	39
法人税、住民税及び事業税	23	7
法人税等調整額	△3	15
法人税等合計	20	23
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失 (△)	△1,674	16
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△1,674	16

(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 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△1,674	16
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	0
為替換算調整勘定	164	18
その他の包括利益合計	164	18
四半期包括利益	△1,510	34
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,510	34

(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 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△1,654	39
減価償却費	109	111
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△9	△36
賞与引当金の増減額(△は減少)	△9	35
事業再生損失引当金の増減額(△は減少)	△127	—
投資有価証券売却損益(△は益)	△10	—
受取利息及び受取配当金	△9	△7
支払利息	278	246
売上債権の増減額(△は増加)	1,256	397
たな卸資産の増減額(△は増加)	6,774	897
差入保証金の増減額(△は増加)	848	481
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,462	△2,240
預り金の増減額(△は減少)	2,499	998
その他	△184	△520
小計	6,298	402
利息及び配当金の受取額	9	6
利息の支払額	△265	△239
法人税等の支払額	△24	△56
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,018	113
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	△74	△51
投資有価証券の売却による収入	259	—
貸付けによる支出	△541	—
貸付金の回収による収入	—	1
その他	△68	△39
投資活動によるキャッシュ・フロー	△424	△89
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)	△540	1,683
長期借入れによる収入	3,352	1,601
長期借入金の返済による支出	△15,724	△5,427
配当金の支払額	△645	△614
その他	△24	△28
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,581	△2,785
現金及び現金同等物に係る換算差額	4	2
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△7,983	△2,759
現金及び現金同等物の期首残高	16,860	8,437
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,876	5,677

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 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 平成23年4月1日 至 平成23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				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他事業	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	22,722	6,614	322	4,896	34,556
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	53	—	484	537
計	22,722	6,667	322	5,380	35,093
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△250	36	△40	△23	△277

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

利益	金額
報告セグメント計	△277
セグメント間取引消去	△45
全社費用(注)	△1,041
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△1,364

(注) 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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24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				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他事業	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	26,683	6,656	474	4,764	38,579
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	23	—	469	493
計	26,683	6,679	474	5,234	39,072
セグメント利益又はセグメント損失(△)	1,021	81	2	△140	963

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

利益	金額
報告セグメント計	963
セグメント間取引消去	20
全社費用（注）	△686
四半期連結損益計算書の営業利益	298

（注）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。

（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。