



## 平成30年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年11月8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 平成29年11月10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. 平成30年3月期第2四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第2四半期	35,281	6.5	434	47.7	250	49.4	163	57.5
29年3月期第2四半期	33,142	8.0	831	51.3	494	56.9	384	26.0

(注) 包括利益 30年3月期第2四半期 183百万円 ( 30.7%) 29年3月期第2四半期 265百万円 ( 1.9%)

	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
30年3月期第2四半期	4.81	
29年3月期第2四半期	11.33	

#### (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	%
30年3月期第2四半期	108,532	22,190	20.4
29年3月期	110,193	22,243	20.2

(参考) 自己資本 30年3月期第2四半期 22,190百万円 29年3月期 22,243百万円

### 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
29年3月期		0.00		7.00	7.00
30年3月期		0.00			
30年3月期(予想)				9.00	9.00

(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30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30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	98,000	6.1	4,400	7.7	3,900	12.0	3,300	8.9	97.32

(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) : 無
- (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)	30年3月期2Q	33,911,219 株	29年3月期	33,911,219 株
期末自己株式数	30年3月期2Q	4,155 株	29年3月期	3,809 株
期中平均株式数(四半期累計)	30年3月期2Q	33,907,266 株	29年3月期2Q	33,907,617 株

四半期決算短信は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。

○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
(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、ソリューション事業において増収増益となった一方で、レジデンシャル事業及び工事事業において減収減益となったこと等により、売上高352億81百万円（前年同期比6.5%増）、営業利益4億34百万円（同47.7%減）、経常利益2億50百万円（同49.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1億63百万円（同57.5%減）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、平成29年9月30日現在各々69.6%、45.2%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、平成30年3月期における新築マンション、新築一戸建及び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	33,142	35,281	2,139	6.5
売上総利益	7,412	7,228	△184	△2.5
販売費及び一般管理費	6,581	6,793	212	3.2
営業利益	831	434	△396	△47.7
経常利益	494	250	△243	△49.4
親会社株主に帰属する四半期純利益	384	163	△221	△57.5

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、新築マンションの引渡戸数が減少したことや、売上総利益率が低下したこと等により、売上高130億13百万円（前年同期比25.5%減）、セグメント損失5億56百万円（前年同期はセグメント利益4億52百万円）を計上いたしました。

## &lt;レジデンシャル事業の業績&gt;

(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	17,461	13,013	△4,447	△25.5
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	452	△556	△1,009	—

## &lt;売上高の内訳&gt;

(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)	283	13,172	161	6,837	△122	△6,335
新築一戸建 (区画)	16	851	20	1,762	4	910
リノベーションマンション等	—	3,093	—	3,971	—	877
(うち中古マンション買取再販) (戸)	(89)	(2,794)	(91)	(3,739)	(2)	(944)
リテール仲介等 (取扱高)	8,888	342	7,822	442	△1,066	99
合計	—	17,461	—	13,013	—	△4,447

※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。

## &lt;売上総利益率&gt;

	前第2四半期 (%)	当第2四半期 (%)	前年同期比
新築マンション	17.9	13.4	△4.5
新築一戸建	4.2	16.4	12.2
中古マンション	14.1	11.1	△3.0

※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。

## &lt;完成在庫&gt;

(平成29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	210	193	△17
	(うち未契約完成在庫)	(162)	(141)	(△21)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	37	22	△15
	(うち未契約完成在庫)	(27)	(16)	(△11)

## &lt;販売状況&gt;

(平成29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)	549	382	69.6
	新築一戸建 (区画)	62	28	45.2
	中古マンション (戸)	194	102	52.6

## 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、投資用不動産等において増収となったこと等により、売上高167億72百万円 (同75.7%増)、セグメント利益19億15百万円 (同101.2%増) を計上いたしました。

## &lt;ソリューション事業の業績&gt;

(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	9,547	16,772	7,225	75.7
セグメント利益	951	1,915	963	101.2

## &lt;売上高の内訳&gt;

(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)	9,107	6,858	9,623	7,193	516	335
投資用不動産等	—	2,344	—	9,128	—	6,784
(うち一棟物件) (棟)	(1)	(1,193)	(5)	(6,493)	(4)	(5,300)
法人仲介等 (取扱高)	14,282	344	11,581	449	△2,701	105
合計	—	9,547	—	16,772	—	7,225

※投資用不動産等には、賃料収入及び土地売却を含んでおります。

## &lt;売上総利益率&gt;

	前第2四半期 (%)	当第2四半期 (%)	前年同期比
投資用不動産等	26.5	14.2	△12.3

※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。

## &lt;販売状況&gt;

(平成29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)	21,600	12,202	56.5

※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減少したことや、売上総利益率が低下したこと等により、売上高39億33百万円（同20.3%減）、セグメント損失2億81百万円（前年同期はセグメント利益1億5百万円）を計上いたしました。

## &lt;工事業の業績&gt;

(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	4,933	3,933	△1,000	△20.3
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	105	△281	△386	—

## ④海外事業

海外事業におきましては、オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業の業績が概ね順調に推移したこと等により、売上高18億51百万円（同15.5%増）、セグメント利益41百万円（同170.9%増）を計上いたしました。

## &lt;海外事業の業績&gt;

(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	1,603	1,851	248	15.5
セグメント利益	15	41	26	170.9

## (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1,085億32百万円となり、前連結会計年度末比16億60百万円減少いたしました。これは主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加した一方で、受取手形及び売掛金並びに現金及び預金が減少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863億42百万円となり、前連結会計年度末比16億6百万円減少いたしました。これは主に短期借入金及び長期借入金が増加した一方で、支払手形及び買掛金が減少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221億90百万円となり、前連結会計年度末比53百万円減少いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益を計上した一方で、前連結会計年度に係る株主配当金を支払っ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、108億3百万円となりました。〔前年同四半期連結会計期間末は92億21百万円〕

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、主に投資用不動産の取得が進んだことにより、たな卸資産が49億78百万円増加したことや、仕入債務が47億72百万円減少したことから、109億48百万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232億18百万円の減少〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に投資有価証券の取得による支出が1億82百万円あったことから、2億41百万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1億3百万円の減少〕

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や長期借入れによる収入が115億28百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が84億76百万円あったことから、42億51百万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194億69百万円の増加〕

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年5月10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 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,730	10,803
受取手形及び売掛金	2,539	1,847
販売用不動産	33,851	36,374
仕掛販売用不動産	34,436	36,697
その他のたな卸資産	146	343
繰延税金資産	1,402	1,535
その他	2,321	2,689
貸倒引当金	△5	△5
流動資産合計	92,423	90,284
固定資産		
有形固定資産	805	803
無形固定資産	205	204
投資その他の資産		
長期貸付金	9,879	10,063
繰延税金資産	647	459
その他	6,268	6,754
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	16,757	17,240
固定資産合計	17,769	18,247
資産合計	110,193	108,532

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,391	1,622
短期借入金	26,034	28,219
1年内返済予定の長期借入金	7,801	10,560
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,940	1,982
未払法人税等	476	95
賞与引当金	517	400
役員賞与引当金	29	22
不動産特定共同事業出資受入金	4,740	4,000
その他	6,994	5,744
流動負債合計	54,926	52,647
固定負債		
長期借入金	22,196	22,500
海外事業撤退損失引当金	7,154	7,308
その他	3,672	3,886
固定負債合計	33,022	33,695
負債合計	87,949	86,342
<b>純資産の部</b>		
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	13,055	12,981
自己株式	△1	△1
株主資本合計	23,778	23,704
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,534	△1,514
その他の包括利益累計額合計	△1,534	△1,514
純資産合計	22,243	22,190
負債純資産合計	110,193	108,532



## (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28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
売上高	33,142	35,281
売上原価	25,729	28,052
売上総利益	7,412	7,228
販売費及び一般管理費	6,581	6,793
営業利益	831	434
営業外収益		
設備賃貸料	24	21
為替差益	—	20
その他	20	32
営業外収益合計	44	73
営業外費用		
支払利息	206	183
持分法による投資損失	5	9
為替差損	86	—
資金調達費用	70	63
その他	12	1
営業外費用合計	381	258
経常利益	494	250
特別損失		
固定資産除却損	20	1
特別損失合計	20	1
税金等調整前四半期純利益	474	248
法人税、住民税及び事業税	8	30
法人税等調整額	80	55
法人税等合計	89	85
四半期純利益	384	163
親会社株主に帰属する四半期純利益	384	163

(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28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
四半期純利益	384	163
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△119	20
その他の包括利益合計	△119	20
四半期包括利益	265	183
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	265	183

## (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28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	474	248
減価償却費	93	127
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△29	0
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△112	△117
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△16	△7
持分法による投資損益 (△は益)	5	9
受取利息及び受取配当金	△4	△4
支払利息	206	183
売上債権の増減額 (△は増加)	1,288	697
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△19,210	△4,978
差入保証金の増減額 (△は増加)	△379	△182
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,788	△4,772
預り金の増減額 (△は減少)	△1,027	△826
その他	△7	△752
小計	△22,509	△10,374
利息及び配当金の受取額	4	8
利息の支払額	△202	△180
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△511	△401
営業活動によるキャッシュ・フロー	△23,218	△10,948
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△129	△77
投資有価証券の取得による支出	—	△182
貸付金の回収による収入	77	28
その他	△51	△9
投資活動によるキャッシュ・フロー	△103	△241
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	11,874	2,183
長期借入れによる収入	11,588	11,528
長期借入金の返済による支出	△3,491	△8,476
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	3,240	—
不動産特定共同事業出資返還による支出	△3,500	△739
配当金の支払額	△236	△236
その他	△4	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,469	4,251
現金及び現金同等物に係る換算差額	△50	10
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,903	△6,926
現金及び現金同等物の期首残高	13,124	17,730
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,221	10,803

## (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。

(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28年4月1日至平成28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	17,461	9,521	4,512	1,598	33,093
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	26	421	4	451
計	17,461	9,547	4,933	1,603	33,545
セグメント利益	452	951	105	15	1,525

	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	48	33,142	—	33,142
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	5	457	△457	—
計	54	33,599	△457	33,142
セグメント利益	△13	1,511	△680	831

(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△680百万円には、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△680百万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。

## Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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	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。