



平成30年3月期 第3四半期決算短信 (日本基準) (連結)

平成30年2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30年2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 : 無

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3四半期の連結業績 (平成29年4月1日～平成29年12月31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3四半期	58,511	11.9	1,951	24.6	1,616	52.8	1,347	64.5
29年3月期第3四半期	52,293	2.7	1,565	252.3	1,057	—	819	—

(注) 包括利益 30年3月期第3四半期 1,429百万円 (103.0%) 29年3月期第3四半期 704百万円 (—%)

	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
30年3月期第3四半期	39.74	—
29年3月期第3四半期	24.16	—

(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3四半期	118,040	23,435	19.9
29年3月期	110,193	22,243	20.2

(参考) 自己資本 30年3月期第3四半期 23,435百万円 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

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

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

30年3月期3Q	33,911,219 株	29年3月期	33,911,219 株
30年3月期3Q	4,330 株	29年3月期	3,809 株
30年3月期3Q	33,907,169 株	29年3月期3Q	33,907,580 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。

○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3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

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3四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期と比較して、レジデンシャル事業及び工事業において減収減益となった一方で、ソリューション事業において増収増益となったこと等により、売上高585億11百万円（前年同期比11.9%増）、営業利益19億51百万円（同24.6%増）、経常利益16億16百万円（同52.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益13億47百万円（同64.5%増）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12月31日現在各々89.8%、62.7%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3四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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	52,293	58,511	6,217	11.9
売上総利益	11,498	12,229	730	6.4
販売費及び一般管理費	9,933	10,277	344	3.5
営業利益	1,565	1,951	385	24.6
経常利益	1,057	1,616	558	52.8
親会社株主に帰属する四半期純利益	819	1,347	528	64.5

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

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。

なお、当第3四半期連結会計期間より、平成29年10月にホテル運営会社として新たに設立しました株式会社コスモホテルマネジメントにつきましては、中長期事業戦略上、投資用不動産（アパートメントホテル）における運営収益の拡大に向けて事業展開することから、ソリューション事業に区分しております。

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中古マンションの引渡戸数が減少したこと等により、売上高225億35百万円（前年同期比16.2%減）、セグメント利益1億67百万円（同79.7%減）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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	26,907	22,535	△4,372	△16.2
セグメント利益	822	167	△655	△79.7

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	前第3四半期		当第3四半期		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）	411	18,969	316	14,176	△95	△4,793
新築一戸建（区画）	32	1,837	30	2,579	△2	742
リノベーションマンション等	—	5,619	—	5,175	—	△444
（うち中古マンション買取再販）（戸）	(155)	(5,179)	(119)	(4,811)	(△36)	(△368)
リテール仲介等（取扱高）	13,167	480	10,665	603	△2,502	123
合計	—	26,907	—	22,535	—	△4,372

※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3四半期 (%)	当第3四半期 (%)	前年同期比
新築マンション	18.7	17.5	△1.2
新築一戸建	7.3	17.2	9.9
中古マンション	12.8	12.0	△0.8

※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>

(平成29年12月31日現在)

		前第3四半期	当第3四半期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	166	146	△20
	(うち未契約完成在庫)	(125)	(104)	(△21)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	42	35	△7
	(うち未契約完成在庫)	(29)	(27)	(△2)

<販売状況>

(平成29年12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)	549	493	89.8
	新築一戸建 (区画)	62	39	62.7
	中古マンション (戸)	194	140	72.2

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270億32百万円(同61.6%増)、セグメント利益29億13百万円(同77.0%増)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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	16,726	27,032	10,306	61.6
セグメント利益	1,645	2,913	1,267	77.0

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	前第3四半期		当第3四半期		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)	9,331	10,340	9,539	10,786	208	445
投資用不動産等	—	5,953	—	15,683	—	9,730
(うち一棟物件) (棟)	(7)	(4,315)	(10)	(12,202)	(3)	(7,887)
法人仲介等 (取扱高)	17,464	432	15,716	562	△1,747	130
合計	—	16,726	—	27,032	—	10,306

※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。

<売上総利益率>

	前第3四半期 (%)	当第3四半期 (%)	前年同期比
投資用不動産等	17.2	14.1	△3.1

※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>

(平成29年12月31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	15,386	71.2

※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62億92百万円（同5.5%減）、セグメント損失2億95百万円（前年同期はセグメント利益28百万円）を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位：百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	6,656	6,292	△363	△5.5
セグメント利益又はセグメント損失(△)	28	△295	△324	—

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30億38百万円（同19.2%増）、セグメント利益2億1百万円（同47.2%増）を計上いたしました。

<海外事業の業績>

(単位：百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	2,548	3,038	490	19.2
セグメント利益	137	201	64	47.2

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は1,180億40百万円となり、前連結会計年度末比78億47百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が増加した一方で、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3四半期連結会計期間末の負債合計は946億4百万円となり、前連結会計年度末比66億55百万円増加いたしました。これは主に短期借入金及び長期借入金が増加したことによるものです。

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は234億35百万円となり、前連結会計年度末比11億92百万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。

(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3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,730	10,759
受取手形及び売掛金	2,539	1,994
販売用不動産	33,851	40,543
仕掛販売用不動産	34,436	41,216
その他のたな卸資産	146	762
繰延税金資産	1,402	1,308
その他	2,321	2,071
貸倒引当金	△5	△5
流動資産合計	92,423	98,651
固定資産		
有形固定資産	805	795
無形固定資産	205	214
投資その他の資産		
長期貸付金	9,879	10,342
繰延税金資産	647	713
その他	6,268	7,360
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	16,757	18,379
固定資産合計	17,769	19,389
資産合計	110,193	118,040

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,391	3,641
短期借入金	26,034	29,652
1年内返済予定の長期借入金	7,801	10,386
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,940	2,034
未払法人税等	476	185
賞与引当金	517	276
役員賞与引当金	29	33
不動産特定共同事業出資受入金	4,740	4,150
その他	6,994	6,919
流動負債合計	54,926	57,281
固定負債		
長期借入金	22,196	25,729
海外事業撤退損失引当金	7,154	7,502
その他	3,672	4,090
固定負債合計	33,022	37,323
負債合計	87,949	94,604
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	13,055	14,166
自己株式	△1	△1
株主資本合計	23,778	24,888
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,534	△1,452
その他の包括利益累計額合計	△1,534	△1,452
純資産合計	22,243	23,435
負債純資産合計	110,193	118,040

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	52,293	58,511
売上原価	40,795	46,282
売上総利益	11,498	12,229
販売費及び一般管理費	9,933	10,277
営業利益	1,565	1,951
営業外収益		
設備賃貸料	34	31
為替差益	—	18
その他	23	33
営業外収益合計	57	83
営業外費用		
支払利息	318	283
持分法による投資損失	7	17
資金調達費用	108	115
その他	130	3
営業外費用合計	565	419
経常利益	1,057	1,616
特別利益		
固定資産売却益	—	1
特別利益合計	—	1
特別損失		
固定資産除却損	34	4
特別損失合計	34	4
税金等調整前四半期純利益	1,023	1,613
法人税、住民税及び事業税	74	237
法人税等調整額	129	28
法人税等合計	204	266
四半期純利益	819	1,347
親会社株主に帰属する四半期純利益	819	1,347

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
四半期純利益	819	1,347
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△114	82
その他の包括利益合計	△114	82
四半期包括利益	704	1,429
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	704	1,429

(3) 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3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年12月31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	26,907	16,687	6,081	2,543	52,220
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	39	574	4	617
計	26,907	16,726	6,656	2,548	52,838
セグメント利益	822	1,645	28	137	2,634

	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	73	52,293	—	52,293
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	7	625	△625	—
計	80	52,919	△625	52,293
セグメント利益	△21	2,612	△1,046	1,565

(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△1,046百万円には、セグメント間取引消去△2百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,044百万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3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年12月31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	22,535	27,010	5,828	3,033	58,406
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	22	464	5	492
計	22,535	27,032	6,292	3,038	58,899
セグメント利益又はセグメント損失(△)	167	2,913	△295	201	2,987

	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	104	58,511	—	58,511
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	0	493	△493	—
計	105	59,004	△493	58,511
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△7	2,980	△1,028	1,951

(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△1,028百万円には、セグメント間取引消去8百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,037百万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。