



## 平成30年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成30年5月9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

定時株主総会開催予定日 平成30年6月22日

配当支払開始予定日

平成30年6月25日

有価証券報告書提出予定日 平成30年6月22日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

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30年3月期の連結業績(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(％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 |      |
|--------|---------|-----|-------|------|-------|------|-----------------|------|
|        | 百万円     | ％   | 百万円   | ％    | 百万円   | ％    | 百万円             | ％    |
| 30年3月期 | 100,829 | 9.2 | 4,869 | 19.2 | 4,367 | 25.4 | 3,695           | 21.9 |
| 29年3月期 | 92,366  | 6.1 | 4,084 | 17.3 | 3,482 | 17.6 | 3,030           | 16.7 |

(注) 包括利益 30年3月期 3,818百万円 (26.8%) 29年3月期 3,011百万円 (14.9%)

|        | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 自己資本当期純利益率 | 総資産経常利益率 | 売上高営業利益率 |
|--------|------------|-------------------|------------|----------|----------|
|        | 円 銭        | 円 銭               | ％          | ％        | ％        |
| 30年3月期 | 108.98     | —                 | 15.4       | 3.9      | 4.8      |
| 29年3月期 | 89.38      | —                 | 14.5       | 3.3      | 4.4      |

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 16百万円 29年3月期 9百万円

#### (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      |
| 30年3月期 | 115,309 | 25,824 | 22.4   | 761.63   |
| 29年3月期 | 110,193 | 22,243 | 20.2   | 656.02   |

(参考) 自己資本 30年3月期 25,824百万円 29年3月期 22,243百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

|        | 営業活動によるキャッシュ・フロー | 投資活動によるキャッシュ・フロー | 財務活動によるキャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物期末残高 |
|--------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|        | 百万円              | 百万円              | 百万円              | 百万円           |
| 30年3月期 | 999              | 744              | 673              | 15,342        |
| 29年3月期 | 1,144            | 450              | 3,892            | 17,730        |

### 2. 配当の状況

|            | 年間配当金  |        |        |       |       | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当<br>率(連結) |
|------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|--------------|----------------|
|            | 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   | 百万円           | ％            | ％              |
| 29年3月期     | —      | 0.00   | —      | 7.00  | 7.00  | 237           | 7.8          | 1.1            |
| 30年3月期     | —      | 0.00   | —      | 9.00  | 9.00  | 305           | 8.3          | 1.3            |
| 31年3月期(予想) | —      | 0.00   | —      | 11.00 | 11.00 |               | 8.5          |                |

### 3. 平成31年 3月期の連結業績予想(平成30年 4月 1日～平成31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     |

注記事項

(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) 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

(3) 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)

期末自己株式数

期中平均株式数

|        |              |        |              |
|--------|--------------|--------|--------------|
| 30年3月期 | 33,911,219 株 | 29年3月期 | 33,911,219 株 |
| 30年3月期 | 4,330 株      | 29年3月期 | 3,809 株      |
| 30年3月期 | 33,907,099 株 | 29年3月期 | 33,907,542 株 |

(参考) 個別業績の概要

平成30年3月期の個別業績(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%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 |      |
|--------|--------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
|        | 百万円    | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    |
| 30年3月期 | 86,779 | 10.7 | 4,505 | 31.0 | 4,150 | 34.3 | 3,593 | 30.0 |
| 29年3月期 | 78,387 | 4.9  | 3,438 | 15.4 | 3,091 | 16.0 | 2,764 | 19.6 |

|        | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 |
|--------|------------|-------------------|
|        | 円 銭        | 円 銭               |
| 30年3月期 | 105.98     | —                 |
| 29年3月期 | 81.54      | —                 |

(2) 個別財政状態

|        | 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      |
| 30年3月期 | 101,176 | 24,180 | 23.9   | 713.13   |
| 29年3月期 | 96,939  | 20,824 | 21.5   | 614.16   |

(参考) 自己資本 30年3月期 24,180百万円 29年3月期 20,824百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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5ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成30年5月16日(水)に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を行います。

本説明会の動画等については、同説明会開催後、速やかにホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 .....                | 2  |
| (1) 当期の経営成績の概況 .....             | 2  |
| (2) 当期の財政状態の概況 .....             | 4  |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....        | 4  |
| (4) 今後の見通し .....                 | 5  |
| (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 ..... | 5  |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....      | 5  |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 .....            | 6  |
| (1) 連結貸借対照表 .....                | 6  |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....     | 8  |
| 連結損益計算書 .....                    | 8  |
| 連結包括利益計算書 .....                  | 9  |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 .....           | 10 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....         | 12 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....         | 13 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....            | 13 |
| (セグメント情報) .....                  | 13 |
| (1株当たり情報) .....                  | 16 |
| (重要な後発事象) .....                  | 16 |
| 4. その他 .....                     | 17 |

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の経営成績は、前連結会計年度と比較して、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1,008億29百万円（前連結会計年度比9.2%増）、営業利益48億69百万円（同19.2%増）、経常利益43億67百万円（同25.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益36億95百万円（同21.9%増）を計上し、連結業績予想を上回る実績となりました。

(単位：百万円)

|                 | 平成29年3月期 | 平成30年3月期 | 前連結会計年度比 | 連結業績予想 | 連結業績予想比 |
|-----------------|----------|----------|----------|--------|---------|
| 売上高             | 92,366   | 100,829  | 8,463    | 98,000 | 2,829   |
| 売上総利益           | 18,516   | 19,487   | 970      | 19,300 | 187     |
| 販売費及び一般管理費      | 14,432   | 14,618   | 185      | 14,900 | △281    |
| 営業利益            | 4,084    | 4,869    | 785      | 4,400  | 469     |
| 経常利益            | 3,482    | 4,367    | 885      | 3,900  | 467     |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 3,030    | 3,695    | 664      | 3,300  | 395     |

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前連結会計年度比186戸減少したこと等により、売上高391億29百万円（前連結会計年度比21.6%減）、セグメント利益11億42百万円（同46.3%減）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)

|         | 平成29年3月期 | 平成30年3月期 | 前連結会計年度比 | 増減率(%) |
|---------|----------|----------|----------|--------|
| 売上高     | 49,884   | 39,129   | △10,755  | △21.6  |
| セグメント利益 | 2,128    | 1,142    | △985     | △46.3  |

## &lt;売上高の内訳&gt;

(単位：百万円)

|                    | 平成29年3月期 |          | 平成30年3月期 |         | 前連結会計年度比 |          |
|--------------------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|
|                    | 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）         | 744      | 33,266   | 558      | 24,948  | △186     | △8,318   |
| 新築一戸建（区画）          | 68       | 4,817    | 55       | 4,717   | △13      | △100     |
| リノベーションマンション等      | —        | 11,030   | —        | 8,661   | —        | △2,369   |
| （うち中古マンション買取再販）（戸） | (317)    | (10,477) | (214)    | (8,156) | (△103)   | (△2,320) |
| リテール仲介等（取扱高）       | 18,300   | 769      | 13,736   | 802     | △4,564   | 32       |
| 合計                 | —        | 49,884   | —        | 39,129  | —        | △10,755  |

※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;

|         | 平成29年3月期 (%) | 平成30年3月期 (%) | 前連結会計年度比 |
|---------|--------------|--------------|----------|
| 新築マンション | 19.3         | 16.7         | △2.6     |
| 新築一戸建   | 11.8         | 16.5         | 4.7      |
| 中古マンション | 10.0         | 12.5         | 2.5      |

※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30年3月31日現在)

|                |             | 平成29年3月期 | 平成30年3月期 | 前連結会計年度比 |
|----------------|-------------|----------|----------|----------|
| 新築マンション<br>(戸) | 完成在庫        | 144      | 161      | 17       |
|                | (うち未契約完成在庫) | (128)    | (133)    | (5)      |
| 新築一戸建<br>(区画)  | 完成在庫        | 24       | 30       | 6        |
|                | (うち未契約完成在庫) | (19)     | (25)     | (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、マンションのサブリースにおける空室率が前連結会計年度比0.4ポイント改善の2.5%となり、投資用不動産等の引渡棟数が増加したこと等により、売上高476億71百万円(同67.3%増)、セグメント利益48億62百万円(同73.7%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)

|         | 平成29年3月期 | 平成30年3月期 | 前連結会計年度比 | 増減率(%) |
|---------|----------|----------|----------|--------|
| 売上高     | 28,502   | 47,671   | 19,168   | 67.3   |
| セグメント利益 | 2,799    | 4,862    | 2,062    | 73.7   |

## &lt;売上高の内訳&gt;

(単位:百万円)

|             | 平成29年3月期    |          | 平成30年3月期    |          | 前連結会計年度比    |          |
|-------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
|             | 転貸/<br>販売数量 | 売上高      | 転貸/<br>販売数量 | 売上高      | 転貸/<br>販売数量 | 売上高      |
| 不動産サブリース(戸) | 9,352       | 13,849   | 9,520       | 14,507   | 168         | 657      |
| 投資用不動産等     | —           | 14,087   | —           | 32,381   | —           | 18,294   |
| (うち一棟物件)(棟) | (15)        | (11,078) | (20)        | (25,141) | (5)         | (14,063) |
| 法人仲介等(取扱高)  | 20,384      | 565      | 23,397      | 782      | 3,012       | 216      |
| 合計          | —           | 28,502   | —           | 47,671   | —           | 19,168   |

※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。

## &lt;売上総利益率&gt;

|         | 平成29年3月期(%) | 平成30年3月期(%) | 前連結会計年度比 |
|---------|-------------|-------------|----------|
| 投資用不動産等 | 13.3        | 14.6        | 1.3      |

※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。

## 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、売上総利益率が低下したこと等により、売上高104億6百万円(同5.0%減)、セグメント利益71百万円(同80.3%減)を計上いたしました。

## &lt;工事業の業績&gt;

(単位:百万円)

|         | 平成29年3月期 | 平成30年3月期 | 前連結会計年度比 | 増減率(%) |
|---------|----------|----------|----------|--------|
| 売上高     | 10,953   | 10,406   | △547     | △5.0   |
| セグメント利益 | 360      | 71       | △289     | △80.3  |

## 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43億28百万円(同7.3%増)、セグメント利益3億67百万円(同20.0%増)を計上いたしました。

## &lt;海外事業の業績&gt;

(単位:百万円)

|         | 平成29年3月期 | 平成30年3月期 | 前連結会計年度比 | 増減率(%) |
|---------|----------|----------|----------|--------|
| 売上高     | 4,032    | 4,328    | 295      | 7.3    |
| セグメント利益 | 305      | 367      | 61       | 20.0   |

## (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産、負債、純資産及び主要経営指標

(単位：百万円)

|              | 平成29年3月期 | 平成30年3月期 | 前連結会計年度末比 |
|--------------|----------|----------|-----------|
| 総資産          | 110,193  | 115,309  | 5,116     |
| 総負債          | 87,949   | 89,484   | 1,535     |
| 純資産          | 22,243   | 25,824   | 3,580     |
| 自己資本比率(%)    | 20.2     | 22.4     | 2.2       |
| ネット有利子負債     | 40,242   | 42,706   | 2,463     |
| ネットD/Eレシオ(倍) | 1.8      | 1.7      | △0.2      |

※ネットD/Eレシオ：(有利子負債－現預金)÷自己資本

## (資産)

当連結会計年度末の資産合計は1,153億9百万円となり、前連結会計年度末比51億16百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が減少した一方で、受取手形及び売掛金が増加したこと、投資用不動産の取得が進んだことにより販売用不動産が増加したことによるものです。

## (負債)

当連結会計年度末の負債合計は894億84百万円となり、前連結会計年度末比15億35百万円増加いたしました。これは主にその他流動負債(前受金)が増加したことによるものです。

## (純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は258億24百万円となり、前連結会計年度末比35億80百万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当期純利益を計上したことによるものです。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は153億42百万円となりました。

[前連結会計年度末は177億30百万円]

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に税金等調整前当期純利益を43億40百万円計上した一方で、たな卸資産の増加が40億18百万円あったこと、売上債権の増加が15億43百万円あったことから、9億99百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は11億44百万円の増加]

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に有形固定資産の取得による支出が2億62百万円あったこと、投資有価証券の取得による支出が4億73百万円あったことから、7億44百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は4億50百万円の減少]

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に不動産特定共同事業出資受入金の純減額が4億円となったこと、配当金の支払が2億36百万円あったことから、6億73百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は38億92百万円の増加]

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

| 項目                   | 平成27年3月期 | 平成28年3月期 | 平成29年3月期 | 平成30年3月期 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 (%)           | 19.2     | 19.0     | 20.2     | 22.4     |
| 時価ベースの自己資本比率 (%)     | 24.9     | 14.4     | 12.8     | 21.8     |
| 債務償還年数 (年)           | —        | —        | 50.7     | —        |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍) | —        | —        | 2.7      | —        |

※自己資本比率：自己資本÷総資産

※時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額÷総資産

※債務償還年数：有利子負債÷キャッシュ・フロー

※インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

4. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※平成27年3月期、平成28年3月期及び平成30年3月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループ（当社及び当社の関係会社）における不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

## (4) 今後の見通し

平成31年3月期の業績につきましては、売上高1,050億円（当連結会計年度比4.1%増）、営業利益52億50百万円（同7.8%増）、経常利益48億円（同9.9%増）、親会社株式に帰属する当期純利益44億円（同19.1%増）を見通しております。

詳細は、本日開示しております「2018年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しており、配当政策につきましては、株主各位に対する利益還元と継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。

なお、当社は、取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定款に定めておりますが、毎事業年度における配当につきましては、期末配当金として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期（平成30年3月期）の配当につきましては、期初公表通り、期末配当金として1株当たり9円といたします。

また、次期（平成31年3月期）の配当につきましては、通期の業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり11円を予定しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

|             | 前連結会計年度<br>(平成29年3月31日) | 当連結会計年度<br>(平成30年3月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部        |                         |                         |
| 流動資産        |                         |                         |
| 現金及び預金      | 17,730                  | 15,342                  |
| 受取手形及び売掛金   | 2,539                   | 4,094                   |
| 販売用不動産      | 33,851                  | 38,607                  |
| 仕掛販売用不動産    | 34,436                  | 33,676                  |
| その他のたな卸資産   | 146                     | 173                     |
| 繰延税金資産      | 1,402                   | 1,570                   |
| その他         | 2,321                   | 2,384                   |
| 貸倒引当金       | △5                      | △6                      |
| 流動資産合計      | 92,423                  | 95,843                  |
| 固定資産        |                         |                         |
| 有形固定資産      |                         |                         |
| 建物及び構築物     | 464                     | 489                     |
| 減価償却累計額     | △297                    | △330                    |
| 建物及び構築物（純額） | 167                     | 158                     |
| その他         | 1,288                   | 1,471                   |
| 減価償却累計額     | △649                    | △748                    |
| その他（純額）     | 638                     | 722                     |
| 有形固定資産合計    | 805                     | 881                     |
| 無形固定資産      | 205                     | 219                     |
| 投資その他の資産    |                         |                         |
| 投資有価証券      | 767                     | 1,221                   |
| 長期貸付金       | 9,879                   | 10,282                  |
| 繰延税金資産      | 647                     | 532                     |
| その他         | 5,500                   | 6,366                   |
| 貸倒引当金       | △37                     | △37                     |
| 投資その他の資産合計  | 16,757                  | 18,365                  |
| 固定資産合計      | 17,769                  | 19,466                  |
| 資産合計        | 110,193                 | 115,309                 |

(単位：百万円)

|                   | 前連結会計年度<br>(平成29年3月31日) | 当連結会計年度<br>(平成30年3月31日) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>負債の部</b>       |                         |                         |
| 流動負債              |                         |                         |
| 支払手形及び買掛金         | 6,391                   | 6,497                   |
| 短期借入金             | 26,034                  | 24,458                  |
| 1年内返済予定の長期借入金     | 7,801                   | 7,222                   |
| 1年内返済予定の関係会社長期借入金 | 1,940                   | 1,763                   |
| 未払法人税等            | 476                     | 678                     |
| 賞与引当金             | 517                     | 708                     |
| 役員賞与引当金           | 29                      | 59                      |
| 不動産特定共同事業出資受入金    | 4,740                   | 4,340                   |
| その他               | 6,994                   | 7,631                   |
| 流動負債合計            | 54,926                  | 53,359                  |
| 固定負債              |                         |                         |
| 長期借入金             | 22,196                  | 24,604                  |
| 海外事業撤退損失引当金       | 7,154                   | 7,477                   |
| その他               | 3,672                   | 4,043                   |
| 固定負債合計            | 33,022                  | 36,125                  |
| 負債合計              | 87,949                  | 89,484                  |
| <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                  | 16,513                  |
| 自己株式              | △1                      | △1                      |
| 株主資本合計            | 23,778                  | 27,236                  |
| その他の包括利益累計額       |                         |                         |
| 為替換算調整勘定          | △1,534                  | △1,411                  |
| その他の包括利益累計額合計     | △1,534                  | △1,411                  |
| 純資産合計             | 22,243                  | 25,824                  |
| 負債純資産合計           | 110,193                 | 115,309                 |

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

|                 | 前連結会計年度<br>(自 平成28年4月1日<br>至 平成29年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成29年4月1日<br>至 平成30年3月31日) |
|-----------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 売上高             | 92,366                                   | 100,829                                  |
| 売上原価            | 73,849                                   | 81,341                                   |
| 売上総利益           | 18,516                                   | 19,487                                   |
| 販売費及び一般管理費      | 14,432                                   | 14,618                                   |
| 営業利益            | 4,084                                    | 4,869                                    |
| 営業外収益           |                                          |                                          |
| 受取利息            | 2                                        | 3                                        |
| 設備賃貸料           | 45                                       | 42                                       |
| その他             | 23                                       | 64                                       |
| 営業外収益合計         | 70                                       | 109                                      |
| 営業外費用           |                                          |                                          |
| 支払利息            | 431                                      | 378                                      |
| 資金調達費用          | 154                                      | 181                                      |
| 持分法による投資損失      | 9                                        | 16                                       |
| その他             | 77                                       | 34                                       |
| 営業外費用合計         | 672                                      | 611                                      |
| 経常利益            | 3,482                                    | 4,367                                    |
| 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         | 35                                       | 9                                        |
| 減損損失            | -                                        | 16                                       |
| その他             | -                                        | 3                                        |
| 特別損失合計          | 35                                       | 29                                       |
| 税金等調整前当期純利益     | 3,446                                    | 4,340                                    |
| 法人税、住民税及び事業税    | 469                                      | 698                                      |
| 法人税等調整額         | △53                                      | △53                                      |
| 法人税等合計          | 415                                      | 645                                      |
| 当期純利益           | 3,030                                    | 3,695                                    |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 3,030                                    | 3,695                                    |

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

|              | 前連結会計年度<br>(自 平成28年4月1日<br>至 平成29年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成29年4月1日<br>至 平成30年3月31日) |
|--------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 当期純利益        | 3,030                                    | 3,695                                    |
| その他の包括利益     |                                          |                                          |
| 為替換算調整勘定     | △19                                      | 122                                      |
| その他の包括利益合計   | △19                                      | 122                                      |
| 包括利益         | 3,011                                    | 3,818                                    |
| (内訳)         |                                          |                                          |
| 親会社株主に係る包括利益 | 3,011                                    | 3,818                                    |

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位: 百万円)

|                     | 株主資本  |       |        |      |        |
|---------------------|-------|-------|--------|------|--------|
|                     | 資本金   | 資本剰余金 | 利益剰余金  | 自己株式 | 株主資本合計 |
| 当期首残高               | 5,000 | 5,724 | 10,262 | △1   | 20,985 |
| 当期変動額               |       |       |        |      |        |
| 剰余金の配当              |       |       | △237   |      | △237   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益     |       |       | 3,030  |      | 3,030  |
| 自己株式の取得             |       |       |        | △0   | △0     |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) |       |       |        |      | —      |
| 当期変動額合計             | —     | —     | 2,793  | △0   | 2,793  |
| 当期末残高               | 5,000 | 5,724 | 13,055 | △1   | 23,778 |

|                     | その他の包括利益累計額 |               | 純資産合計  |
|---------------------|-------------|---------------|--------|
|                     | 為替換算調整勘定    | その他の包括利益累計額合計 |        |
| 当期首残高               | △1,515      | △1,515        | 19,470 |
| 当期変動額               |             |               |        |
| 剰余金の配当              |             |               | △237   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益     |             |               | 3,030  |
| 自己株式の取得             |             |               | △0     |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △19         | △19           | △19    |
| 当期変動額合計             | △19         | △19           | 2,773  |
| 当期末残高               | △1,534      | △1,534        | 22,243 |

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

（単位：百万円）

|                     | 株主資本  |       |        |      |        |
|---------------------|-------|-------|--------|------|--------|
|                     | 資本金   | 資本剰余金 | 利益剰余金  | 自己株式 | 株主資本合計 |
| 当期首残高               | 5,000 | 5,724 | 13,055 | △1   | 23,778 |
| 当期変動額               |       |       |        |      |        |
| 剰余金の配当              |       |       | △237   |      | △237   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益     |       |       | 3,695  |      | 3,695  |
| 自己株式の取得             |       |       |        | △0   | △0     |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） |       |       |        |      | －      |
| 当期変動額合計             | －     | －     | 3,457  | △0   | 3,457  |
| 当期末残高               | 5,000 | 5,724 | 16,513 | △1   | 27,236 |

|                     | その他の包括利益累計額 |               | 純資産合計  |
|---------------------|-------------|---------------|--------|
|                     | 為替換算調整勘定    | その他の包括利益累計額合計 |        |
| 当期首残高               | △1,534      | △1,534        | 22,243 |
| 当期変動額               |             |               |        |
| 剰余金の配当              |             |               | △237   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益     |             |               | 3,695  |
| 自己株式の取得             |             |               | △0     |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 122         | 122           | 122    |
| 当期変動額合計             | 122         | 122           | 3,580  |
| 当期末残高               | △1,411      | △1,411        | 25,824 |

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

|                      | 前連結会計年度<br>(自 平成28年4月1日<br>至 平成29年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成29年4月1日<br>至 平成30年3月31日) |
|----------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     |                                          |                                          |
| 税金等調整前当期純利益          | 3,446                                    | 4,340                                    |
| 減価償却費                | 204                                      | 256                                      |
| 減損損失                 | —                                        | 16                                       |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少)     | △5                                       | 0                                        |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少)     | 37                                       | 190                                      |
| 役員賞与引当金の増減額 (△は減少)   | △0                                       | 29                                       |
| 受取利息及び受取配当金          | △5                                       | △5                                       |
| 支払利息                 | 431                                      | 378                                      |
| 持分法による投資損益 (△は益)     | 9                                        | 16                                       |
| 売上債権の増減額 (△は増加)      | △139                                     | △1,543                                   |
| たな卸資産の増減額 (△は増加)     | △2,868                                   | △4,018                                   |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)      | 1,377                                    | 98                                       |
| 差入保証金の増減額 (△は増加)     | △640                                     | △406                                     |
| 預り金の増減額 (△は減少)       | △562                                     | △678                                     |
| その他                  | 882                                      | 1,200                                    |
| 小計                   | 2,166                                    | △124                                     |
| 利息及び配当金の受取額          | 1                                        | 10                                       |
| 利息の支払額               | △427                                     | △375                                     |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払) | △595                                     | △509                                     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | 1,144                                    | △999                                     |
| 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       | △469                                     | △262                                     |
| 投資有価証券の取得による支出       | —                                        | △473                                     |
| 貸付金の回収による収入          | 116                                      | 47                                       |
| その他                  | △96                                      | △56                                      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     | △450                                     | △744                                     |
| 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)    | 1,703                                    | △1,577                                   |
| 長期借入れによる収入           | 20,029                                   | 24,057                                   |
| 長期借入金の返済による支出        | △15,833                                  | △22,515                                  |
| 不動産特定共同事業出資受入れによる収入  | 4,740                                    | 5,440                                    |
| 不動産特定共同事業出資返還による支出   | △6,500                                   | △5,840                                   |
| 配当金の支払額              | △236                                     | △236                                     |
| その他                  | △10                                      | △0                                       |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | 3,892                                    | △673                                     |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額     | 19                                       | 29                                       |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 4,605                                    | △2,387                                   |
| 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期末残高       | 17,730                                   | 15,342                                   |

(5) 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。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「その他」の事業領域を除いた「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」の4つを報告セグメントとしております。

「レジデンシャル事業」は、新築マンション、新築一戸建、タウンハウス及びリノベーションマンション販売並びにリテール仲介等を行っております。「ソリューション事業」は、マンション及びオフィスビル等の転貸（サブリース）及び投資用不動産等の販売・仲介並びに不動産に関するコンサルティング、ホテルの運営等を行っております。

「工事業」は、マンションギャラリー設営工事、インテリア販売、オフィス移転改修工事、賃貸住宅の建築工事等を行っております。「海外事業」は、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

(単位：百万円)

|                      | 報告セグメント        |               |        |        |        |
|----------------------|----------------|---------------|--------|--------|--------|
|                      | レジデンス<br>シャル事業 | ソリューション<br>事業 | 工事業    | 海外事業   | 計      |
| 売上高                  |                |               |        |        |        |
| （１）外部顧客への売上高         | 49,853         | 28,446        | 9,937  | 4,023  | 92,260 |
| （２）セグメント間の内部売上高又は振替高 | 31             | 55            | 1,016  | 9      | 1,113  |
| 計                    | 49,884         | 28,502        | 10,953 | 4,032  | 93,373 |
| セグメント利益              | 2,128          | 2,799         | 360    | 305    | 5,594  |
| セグメント資産              | 43,151         | 32,428        | 4,077  | 12,476 | 92,133 |
| その他の項目               |                |               |        |        |        |
| 減価償却費                | 17             | 34            | 56     | 75     | 184    |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額   | 106            | 22            | 195    | 225    | 549    |

|                      | その他<br>(注) 1 | 合計     | 調整額<br>(注) 2 | 連結財務諸表<br>計上額<br>(注) 3 |
|----------------------|--------------|--------|--------------|------------------------|
| 売上高                  |              |        |              |                        |
| （１）外部顧客への売上高         | 105          | 92,366 | —            | 92,366                 |
| （２）セグメント間の内部売上高又は振替高 | 8            | 1,121  | △1,121       | —                      |
| 計                    | 113          | 93,487 | △1,121       | 92,366                 |
| セグメント利益              | △23          | 5,570  | △1,486       | 4,084                  |
| セグメント資産              | 153          | 92,287 | 17,905       | 110,193                |
| その他の項目               |              |        |              |                        |
| 減価償却費                | 9            | 193    | 10           | 204                    |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額   | 0            | 549    | 41           | 590                    |

(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。

- (1) セグメント利益の調整額△14億86百万円には、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△14億89百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額179億5百万円には、セグメント間取引消去△9億58百万円、全社資産188億64百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額10百万円には、セグメント間取引消去△2百万円、全社資産に係る償却額12百万円が含まれております。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額41百万円には、セグメント間取引消去△29百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額71百万円が含まれております。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(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         | 39,129    | 47,647    | 9,593  | 4,319  | 100,690 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | —         | 23        | 812    | 8      | 844     |
| 計                     | 39,129    | 47,671    | 10,406 | 4,328  | 101,535 |
| セグメント利益               | 1,142     | 4,862     | 71     | 367    | 6,443   |
| セグメント資産               | 39,692    | 40,578    | 4,056  | 13,322 | 97,649  |
| その他の項目                |           |           |        |        |         |
| 減価償却費                 | 24        | 17        | 100    | 92     | 233     |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額    | 34        | 69        | 103    | 87     | 294     |

|                       | その他<br>(注) 1 | 合計      | 調整額<br>(注) 2 | 連結財務諸表<br>計上額<br>(注) 3 |
|-----------------------|--------------|---------|--------------|------------------------|
| 売上高                   |              |         |              |                        |
| (1) 外部顧客への売上高         | 139          | 100,829 | —            | 100,829                |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | 0            | 845     | △845         | —                      |
| 計                     | 139          | 101,675 | △845         | 100,829                |
| セグメント利益               | △8           | 6,434   | △1,564       | 4,869                  |
| セグメント資産               | 133          | 97,783  | 17,525       | 115,309                |
| その他の項目                |              |         |              |                        |
| 減価償却費                 | 7            | 241     | 15           | 256                    |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額    | 1            | 296     | 59           | 355                    |

(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。

- (1) セグメント利益の調整額△15億64百万円には、セグメント間取引消去4百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△15億69百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額175億25百万円には、セグメント間取引消去△8億62百万円、全社資産183億88百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額15百万円には、セグメント間取引消去△3百万円、全社資産に係る償却額18百万円が含まれております。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額59百万円には、セグメント間取引消去△8百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額68百万円が含まれております。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

## (1株当たり情報)

|                  | 前連結会計年度<br>(自 平成28年4月1日<br>至 平成29年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成29年4月1日<br>至 平成30年3月31日) |
|------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1株当たり純資産額 (円)    | 656.02                                   | 761.63                                   |
| 1株当たり当期純利益金額 (円) | 89.38                                    | 108.98                                   |

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|                                   | 前連結会計年度<br>(自 平成28年4月1日<br>至 平成29年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成29年4月1日<br>至 平成30年3月31日) |
|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)           | 3,030                                    | 3,695                                    |
| 普通株主に帰属しない金額 (百万円)                | —                                        | —                                        |
| 普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額<br>(百万円) | 3,030                                    | 3,695                                    |
| 普通株式に係る期中平均株式数 (株)                | 33,907,542                               | 33,907,099                               |

## (重要な後発事象)

## 海外事業におけるホテル・リゾート運営事業からの撤退

当社の在外連結子会社であるCosmos Australia Pty Ltd (以下、「CA」という。)が所有するKBRV Resort Operations Pty Ltd (以下、「KBRV RO」という。)の全株式について、平成30年2月21日付でSeaLink Travel Group Limited (オーストラリア証券市場に上場)の子会社であるSeaLink Fraser Island Pty Ltd (以下、「SeaLink」という。)との間で株式譲渡契約を締結し、平成30年3月26日に株式を譲渡しました。これにより、海外事業におけるホテル・リゾート運営事業からの撤退が完了いたしました。なお、CAの決算日が12月31日であるため、当該事項を重要な後発事象として記載しております。

## 1. 海外事業におけるホテル・リゾート運営事業からの撤退の理由

KBRV ROは、オーストラリア・クイーンズランド州フレーザー島 (世界遺産に登録されている世界最大の砂の島)において、現地の事業パートナー会社 (ホテル・リゾート資産保有会社)と連携してホテル・リゾート運営事業を行ってまいりました。

当社は、今後の経営基盤の強化と成長戦略のさらなる実践を主要テーマに掲げた「中期経営計画2018」において、海外事業につきましては、ホテル・リゾート運営事業から撤退し、大和ハウスグループと連携したオーストラリアでの住宅開発の継続・強化を図ることを基本方針としております。

このような状況におきまして、当社は、当該ホテル・リゾート運営事業につきましては、その事業性を高く評価いただいたSeaLinkへ譲渡することを現地パートナー会社とも合意し、本株式譲渡を行うことが、当社並びにKBRV ROの今後の発展と企業価値の向上に資するものと考え、本株式譲渡の判断に至りました。

## 2. 株式譲渡先の名称

SeaLink Fraser Island Pty Ltd

## 3. 株式譲渡日

平成30年3月26日

## 4. 譲渡する孫会社の概要

(1) 名称: KBRV Resort Operations Pty Ltd

(2) 事業内容: ホテル・リゾート運営事業

(3) 当社との取引内容: 当社の連結子会社であるCAが同社株式の100%を保有しており、当社の代表取締役1名が同社の取締役を兼務しております。

## 5. 譲渡する株式の数、譲渡価額、譲渡損益及び譲渡後の持分比率

(1) 譲渡する株式の数: 13,271,529株

(2) 譲渡価額: 616百万円 (※)

(3) 譲渡損益: 本株式譲渡に伴う海外事業におけるホテル・リゾート運営事業撤退による損益影響は、現在精査中ではありますが、過年度において撤退に伴う負担見込額に対し海外事業撤退損失引当金を計上しているため、重要な損益は発生しないと判断しております。

(4) 譲渡後の持分比率: 1%

※円貨額については平成30年3月末日レート (1豪ドル=81.66円) にて換算しております。

#### 4. その他

##### 役員の異動

##### 1. 代表取締役の異動

該当事項はありません。

##### 2. その他の役員の異動

##### (1) 新任取締役候補 (平成30年6月22日付)

非常勤取締役 富樫 紀夫

(現 大和ハウス工業株式会社 執行役員マンション事業推進部統括部長・マンション事業担当  
大和ホームズオンライン株式会社代表取締役社長)

##### (2) 退任予定取締役 (平成30年6月22日付)

取締役 杉谷 景

(当社参与 就任予定)

非常勤取締役 高井 基次

(現 大和ハウス工業株式会社 顧問)