



2020年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2020年5月13日

上場会社名 株式会社コスモスイニシア
 コード番号 8844 URL <https://www.cigr.co.jp>

上場取引所 東

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 2020年6月23日

配当支払開始予定日

2020年6月24日

有価証券報告書提出予定日 2020年6月23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

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の連結業績(2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	110,559	5.7	6,010	11.7	5,250	3.9	3,415	25.1
2019年3月期	104,606	3.7	5,380	10.5	5,050	15.6	4,562	23.5

(注) 包括利益 2020年3月期 3,356百万円 (22.0%) 2019年3月期 4,302百万円 (12.7%)

	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	%	%	%
2020年3月期	100.88		10.9	3.8	5.4
2019年3月期	134.55		16.4	4.1	5.1

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 57百万円 2019年3月期 65百万円

(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
2020年3月期	146,023	32,825	22.3	963.38
2019年3月期	128,183	29,839	23.3	879.54

(参考) 自己資本 2020年3月期 32,625百万円 2019年3月期 29,822百万円

(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
2020年3月期	8,139	264	9,789	21,630
2019年3月期	15,068	3,145	16,900	20,279

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(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	%	%
2019年3月期		0.00		11.00	11.00	372	8.2	1.3
2020年3月期		5.00		8.00	13.00	440	12.9	1.4
2021年3月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

3. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日～2021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	5.0	0	100.0	800		800		23.62

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 : 有
 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

(注)詳細は、添付資料14ページ「3.連結財務諸表及び主な注記(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2020年3月期	33,911,219 株	2019年3月期	33,911,219 株
期末自己株式数	2020年3月期	45,585 株	2019年3月期	4,691 株
期中平均株式数	2020年3月期	33,856,458 株	2019年3月期	33,906,658 株

(参考)個別業績の概要

2020年3月期の個別業績(2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	95,412	4.4	5,863	16.8	5,105	12.9	3,377	8.3
2019年3月期	91,425	5.4	5,018	11.4	4,521	8.9	3,682	2.5

	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
2020年3月期	99.77	
2019年3月期	108.62	

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
2020年3月期	139,612	30,373	30,373	27,557	21.8	896.88	812.75	
2019年3月期	122,922	27,557	27,557	22.4				

(参考) 自己資本 2020年3月期 30,373百万円 2019年3月期 27,557百万円

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6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、2020年5月20日(水)に決算説明動画を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	5
(4) 今後の見通し	6
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	14
(会計方針の変更)	14
(セグメント情報)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
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

当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しております。

詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報)」に記載のとおりであります。

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において新築マンション及び新築一戸建の販売数が減少となった一方で、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1,105億59百万円(前連結会計年度比5.7%増)、営業利益60億10百万円(同11.7%増)、経常利益52億50百万円(同3.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益34億15百万円(同25.1%減)を計上いたしました。

(単位:百万円)

	2019年3月期	2020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	104,606	110,559	5,953	110,000	559
売上総利益	19,134	18,658	△476	19,570	△911
販売費及び一般管理費	13,754	12,647	△1,106	13,770	△1,122
営業利益	5,380	6,010	630	5,800	210
経常利益	5,050	5,250	199	5,200	50
親会社株主に帰属する当期純利益	4,562	3,415	△1,146	4,300	△884

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数が減少した一方で、リノベーションマンションの引渡数が増加したこと、セグメント利益率が改善したこと等により、売上高373億69百万円(前連結会計年度比3.9%減)、セグメント利益15億45百万円(同30.5%増)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)

	2019年3月期	2020年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	38,875	37,369	△1,506	△3.9
セグメント利益	1,183	1,545	361	30.5

<売上高の内訳>

(単位:百万円)

	2019年3月期		2020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)	414	20,336	325	18,185	△89	△2,151
新築一戸建(区画)	109	6,981	70	5,224	△39	△1,757
リノベーションマンション等	—	10,634	—	13,179	—	2,545
(うちリノベーションマンション)(戸)	(234)	(9,986)	(317)	(12,333)	(83)	(2,347)
不動産仲介その他	—	922	—	779	—	△143
合計	—	38,875	—	37,369	—	△1,506

※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>

	2019年3月期(%)	2020年3月期(%)	前連結会計年度比
新築マンション	19.1	18.5	△0.6
新築一戸建	10.1	10.8	0.6
リノベーションマンション	13.3	14.1	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>

(2020年3月31日現在)

		2019年3月期	2020年3月期	前連結会計年度比
新築マンション (戸)	完成在庫	80	92	12
	(うち未契約完成在庫)	(72)	(83)	(11)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	33	53	20
	(うち未契約完成在庫)	(30)	(50)	(20)

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、投資用不動産等の販売が好調に推移したこと、不動産賃貸管理等において転貸戸数が増加したこと、不動産仲介その他の売上高が増加したこと等により、売上高474億40百万円（前連結会計年度比8.4%増）、セグメント利益48億87百万円（同41.4%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)

	2019年3月期	2020年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	43,744	47,440	3,695	8.4
セグメント利益	3,457	4,887	1,430	41.4

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	2019年3月期		2020年3月期		前連結会計年度比	
	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
投資用不動産等	—	28,160	—	31,067	—	2,906
(うち一棟物件) (棟)	(23)	(20,249)	(19)	(20,615)	(△4)	(366)
不動産賃貸管理等 (戸)	10,158	15,032	10,633	15,466	475	433
不動産仲介その他	—	551	—	906	—	355
合計	—	43,744	—	47,440	—	3,695

※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>

	2019年3月期 (%)	2020年3月期 (%)	前連結会計年度比
投資用不動産等	11.9	12.6	0.7

※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。

※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。

③宿泊事業

宿泊事業におきましては、運営物件の稼働施設数が増加した一方で、前連結会計年度において高収益物件の販売があったこと、及び新型コロナウイルス感染症の影響等による客室稼働の低下により、売上高127億30百万円（前連結会計年度比25.8%増）、セグメント利益11億62百万円（同37.9%減）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位：百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	10,120	12,730	2,610	25.8
セグメント利益	1,871	1,162	△709	△37.9

④工事業

工事業におきましては、建設工事の受注が増加した一方で、販売費及び一般管理費が増加したこと等により、売上高137億6百万円（前連結会計年度比17.5%増）、セグメント利益3億49百万円（同4.6%減）を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位：百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	11,665	13,706	2,040	17.5
セグメント利益	366	349	△16	△4.6

(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)

	2019年3月期	2020年3月期	前連結会計年度末比
総資産	128,183	146,023	17,839
総負債	98,344	113,198	14,853
純資産	29,839	32,825	2,986
自己資本比率(%)	23.3	22.3	△0.9
ネット有利子負債	50,845	60,822	9,976
ネットD/Eレシオ(倍)	1.7	1.9	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1,460億23百万円となり、前連結会計年度末比178億39百万円増加いたしました。これは主に投資用不動産及び事業用地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。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は1,131億98百万円となり、前連結会計年度末比148億53百万円増加いたしました。これは主に短期借入金が減少した一方で、1年内返済予定の長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。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は328億25百万円となり、前連結会計年度末比29億86百万円増加いたしました。これは主に前連結会計年度及び当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216億30百万円となりました。
[前連結会計年度末は202億79百万円]

(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52億26百万円計上したことや、仕入債務が22億88百万円増加した一方で、投資用不動産及び事業用地の取得が順調に進んだことにより、たな卸資産が141億56百万円増加したことから、80億20百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は150億68百万円の減少]

(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4億51百万円あったことから、3億84百万円の資金の減少となりました。
[前連結会計年度は31億45百万円の増加]

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に短期借入金40億12百万円減少したことや、長期借入金の返済による支出が184億79百万円あった一方で、長期借入れによる収入が326億66百万円あったことから、97億89百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は169億円の増加]

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率 (%)	20.2	22.4	23.3	22.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	12.8	21.8	14.8	9.5
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。

※2018年3月期、2019年3月期及び2020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・フローが毎期大きく変動する可能性があります。

(4) 今後の見通し

当社は、新型コロナウイルスの感染拡大防止を目的に、全従業員を原則在宅勤務とし、必要最小限の範囲で時差出勤を行ってまいりました。また、マンション・一戸建のインフォメーションセンター等における新規ご案内を休止するほか、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設の休業、各種お問い合わせ窓口における時間短縮等を実施しております。今後もお客さま、お取引先ご関係者及び従業員の健康・安全を第一に考慮し、感染拡大の防止を図りながら、事業を継続してまいります。

このような状況の中で2021年3月期の業績につきましては、新型コロナウイルス感染症による影響は2020年9月までは本格的な収束には至らず、10月以降に収束へのステップが進展し、2021年3月期末には感染症影響以前の事業環境に近づくことを前提に、売上高1,050億円（当連結会計年度比5.0%減）、営業利益0億円（当連結会計年度は営業利益60億10百万円）、経常損失8億円（当連結会計年度は経常利益52億50百万円）、親会社株式に帰属する当期純損失8億円（当連結会計年度は親会社株式に帰属する当期純利益34億15百万円）を見通しております。

詳細は、本日開示しております「2020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、株主の皆さま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、2019年8月7日に公表しました「配当方針の変更（中間配当の実施）及び配当予想の修正に関するお知らせ」のとおり、株主の皆様への利益還元の機会充実に向け、配当方針を変更し、当期より中間配当を実施しております。

当期（2020年3月期）の配当につきましては、期末配当金として1株当たり8円といたします。年間配当金は中間配当金5円と合わせて1株当たり13円といたします。

また、次期（2021年3月期）の配当につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響拡大などが懸念されることなどを考慮しました結果、無配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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,279	21,630
受取手形及び売掛金	2,487	5,926
販売用不動産	55,788	57,481
仕掛販売用不動産	35,934	48,219
その他のたな卸資産	322	312
その他	3,054	2,762
貸倒引当金	△8	△6
流動資産合計	117,858	136,326
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	282	495
減価償却累計額	△150	△124
建物及び構築物 (純額)	132	370
その他	663	999
減価償却累計額	△383	△410
その他 (純額)	280	589
有形固定資産合計	412	960
無形固定資産		
投資その他の資産	221	267
投資有価証券	1,126	914
長期貸付金	120	120
繰延税金資産	2,219	1,365
その他	6,254	6,088
貸倒引当金	△28	△19
投資その他の資産合計	9,692	8,469
固定資産合計	10,325	9,697
資産合計	128,183	146,023

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,148	7,436
短期借入金	31,882	27,863
1年内返済予定の長期借入金	5,648	14,722
債権流動化債務	2,900	2,600
未払法人税等	898	687
賞与引当金	734	774
役員賞与引当金	45	84
不動産特定共同事業出資受入金	3,689	4,275
その他	7,616	9,995
流動負債合計	58,562	68,437
固定負債		
長期借入金	30,695	35,808
不動産特定共同事業出資受入金	4,480	4,290
その他	4,606	4,661
固定負債合計	39,781	44,760
負債合計	98,344	113,198
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	20,770	23,643
自己株式	△2	△22
株主資本合計	31,492	34,345
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,670	△1,720
その他の包括利益累計額合計	△1,670	△1,720
非支配株主持分	17	200
純資産合計	29,839	32,825
負債純資産合計	128,183	146,023

(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 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	104,606	110,559
売上原価	85,471	91,901
売上総利益	19,134	18,658
販売費及び一般管理費	13,754	12,647
営業利益	5,380	6,010
営業外収益		
受取利息	12	31
海外不動産投資利益	260	100
設備賃貸料	45	43
その他	28	28
営業外収益合計	346	203
営業外費用		
支払利息	356	460
資金調達費用	250	383
持分法による投資損失	65	57
その他	4	62
営業外費用合計	676	963
経常利益	5,050	5,250
特別利益		
固定資産売却益	1	0
海外事業撤退損失引当金戻入額	505	—
特別利益合計	506	0
特別損失		
固定資産除却損	29	6
減損損失	—	17
投資有価証券評価損	37	—
その他	1	—
特別損失合計	69	23
税金等調整前当期純利益	5,488	5,226
法人税、住民税及び事業税	1,041	967
法人税等調整額	△115	853
法人税等合計	926	1,820
当期純利益	4,562	3,406
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	0	△9
親会社株主に帰属する当期純利益	4,562	3,415

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	4,562	3,406
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△259	△49
その他の包括利益合計	△259	△49
包括利益	4,302	3,356
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,302	3,365
非支配株主に係る包括利益	—	△9

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	16,513	△1	27,236
当期変動額					
剰余金の配当			△305		△305
親会社株主に帰属する当期純利益			4,562		4,562
自己株式の処分					
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	—	—	4,256	△0	4,256
当期末残高	5,000	5,724	20,770	△2	31,492

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	△1,411	△1,411	—	25,824
当期変動額				
剰余金の配当				△305
親会社株主に帰属する当期純利益				4,562
自己株式の処分				
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)	△259	△259	17	△241
当期変動額合計	△259	△259	17	4,015
当期末残高	△1,670	△1,670	17	29,839

当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	20,770	△2	31,492
当期変動額					
剰余金の配当			△542		△542
親会社株主に帰属する当期純利益			3,415		3,415
自己株式の処分		0		97	98
自己株式の取得				△118	△118
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計		0	2,873	△20	2,853
当期末残高	5,000	5,724	23,643	△22	34,345

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	△1,670	△1,670	17	29,839
当期変動額				
剰余金の配当				△542
親会社株主に帰属する当期純利益				3,415
自己株式の処分				98
自己株式の取得				△118
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△49	△49	182	132
当期変動額合計	△49	△49	182	2,986
当期末残高	△1,720	△1,720	200	32,825

(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 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	5,488	5,226
減価償却費	208	176
減損損失	—	17
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3	△11
賞与引当金の増減額 (△は減少)	26	39
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△13	38
海外事業撤退損失引当金の増減額 (△は減少)	△778	—
受取利息及び受取配当金	△17	△35
支払利息	356	460
持分法による投資損益 (△は益)	65	57
売上債権の増減額 (△は増加)	1,404	△3,438
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△19,674	△14,156
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,229	2,288
未払金の増減額 (△は減少)	753	2,051
差入保証金の増減額 (△は増加)	△374	△513
預り金の増減額 (△は減少)	383	146
その他	△509	1,276
小計	△13,915	△6,375
利息及び配当金の受取額	17	35
利息の支払額	△357	△459
法人税等の支払額	△812	△1,219
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,068	△8,020
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	△114	△451
投資有価証券の取得による支出	△30	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	485	—
貸付けによる支出	△120	—
貸付金の回収による収入	2,978	—
その他	△52	67
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,145	△384
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)	7,462	△4,012
長期借入れによる収入	31,557	32,666
長期借入金の返済による支出	△28,550	△18,479
債権流動化債務の純増減額 (△は減少)	2,900	△300
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	8,169	6,120
不動産特定共同事業出資返還による支出	△4,340	△5,724
配当金の支払額	△304	△541
自己株式の取得による支出	△0	△118
非支配株主からの払込みによる収入	17	192
その他	△10	△14
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,900	9,789
現金及び現金同等物に係る換算差額	△41	△34
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,936	1,351
現金及び現金同等物の期首残高	15,342	20,279
現金及び現金同等物の期末残高	20,279	21,630

(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。

(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。

(会計方針の変更)

当連結会計年度より、国際財務報告基準を適用している子会社は、国際財務報告基準第16号「リース」(以下「IFRS第16号」という。)を適用しております。これにより、リースの借手は、原則としてすべてのリースを貸借対照表に資産及び負債として計上することとしました。IFRS第16号の適用については、経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計基準の適用が連結財務諸表に及ぼす影響は軽微であります。

(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」「宿泊事業」「工事業」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を行っております。「宿泊事業」は、ホテルの開発・販売及び運営を行っております。「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。

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 2018年4月1日 至 2019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	宿泊事業	工事業	海外事業	計
売上高						
外部顧客への売上高	38,875	43,743	10,119	11,066	801	104,606
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	1	0	599	—	601
計	38,875	43,744	10,120	11,665	801	105,208
セグメント利益	1,183	3,457	1,871	366	25	6,904
セグメント資産	48,535	34,696	20,061	4,911	—	108,205
その他の項目						
減価償却費	24	16	23	101	19	185
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	27	11	35	54	—	129

	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	104,606
セグメント間の内部売上高又は振替高	△601	—
計	△601	104,606
セグメント利益	△1,524	5,380
セグメント資産	19,978	128,183
その他の項目		
減価償却費	23	208
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	13	143

(注) 1. 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△15億24百万円には、セグメント間取引消去7百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△15億32百万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199億78百万円には、セグメント間取引消去△6億14百万円、全社資産205億93百万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23百万円には、セグメント間取引消去△3百万円、全社資産に係る償却額27百万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13百万円は、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であります。

2. 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 2019年4月1日 至 2020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	宿泊事業	工事業	計
売上高					
外部顧客への売上高	37,369	47,438	12,730	13,022	110,559
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	2	0	684	686
計	37,369	47,440	12,730	13,706	111,246
セグメント利益	1,545	4,887	1,162	349	7,944
セグメント資産	58,988	37,127	23,470	5,570	125,156
その他の項目					
減価償却費	25	16	28	83	153
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	87	194	192	287	762

	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	110,559
セグメント間の内部売上高又は振替高	△686	—
計	△686	110,559
セグメント利益	△1,934	6,010
セグメント資産	20,867	146,023
その他の項目		
減価償却費	22	176
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	33	795

(注) 1. 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△19億34百万円には、セグメント間取引消去△15百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△19億19百万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208億67百万円には、セグメント間取引消去△8億20百万円、全社資産216億87百万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22百万円には、セグメント間取引消去△4百万円、全社資産に係る償却額26百万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33百万円は、セグメント間取引消去△9百万円、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43百万円が含まれております。
2. 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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度において、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伴い、ホテル・リゾート運営事業から撤退したことから、当連結会計年度より「海外事業」セグメントを廃止しております。

また、「ソリューション事業」に含まれていた「宿泊事業」が拡大したことにより、報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

これにより、報告セグメントの区分を従来の「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」から、「レジデンシャル事業」「ソリューション事業」「宿泊事業」「工事業」に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額 (円)	879.54	963.38
1株当たり当期純利益 (円)	134.55	100.88

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	4,562	3,415
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 (百万円)	4,562	3,415
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	33,906,658	33,856,458

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

役員の変動

1. 代表取締役の変動

該当事項はありません。

2. その他の役員の変動 (2020年6月23日付)

新任取締役 (監査等委員である取締役を除く。) 候補

取締役 島 宏一

(注) 島宏一氏は、社外取締役候補者であります。