



平成28年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年8月6日

上場取引所 東

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) 執行役員 経営管理本部 副本部長 (氏名) 岡村 さゆり

TEL 03-5444-3210

四半期報告書提出予定日 平成27年8月7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28年3月期第1四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27年6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	%
28年3月期第1四半期	11,547	△21.5	△845	—	△966	—	△983	—
27年3月期第1四半期	14,711	12.0	△360	—	△434	—	△410	—

(注)包括利益 28年3月期第1四半期 △1,027百万円 (—%) 27年3月期第1四半期 △395百万円 (—%)

	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
28年3月期第1四半期	△28.99	—
27年3月期第1四半期	△12.10	—

(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	%
28年3月期第1四半期	85,321	14,902	17.5
27年3月期	82,794	15,929	19.2

(参考)自己資本 28年3月期第1四半期 14,902百万円 27年3月期 15,929百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年3月期	—	—	—	—	—
28年3月期(予想)	—	0.00	—	7.00	7.00

(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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	90,000	19.0	3,500	100.6	3,000	122.0	2,900	67.1	85.53

(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 : 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 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料4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)	28年3月期1Q	33,911,219 株	27年3月期	33,911,219 株
② 期末自己株式数	28年3月期1Q	3,273 株	27年3月期	3,258 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期1Q	33,907,956 株	27年3月期1Q	33,908,487 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連結財務諸表に対する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

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。

なお、業績予想に関する事項は、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. サマリー情報（注記事項）に関する説明	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	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1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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1四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期と比較して、不動産賃貸事業、不動産流通事業及びその他事業においては増収となりましたが、不動産販売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等により、減収となったことから、売上高115億47百万円（前年同期比21.5%減）、営業損失8億45百万円（前年同期は営業損失3億60百万円）、経常損失9億66百万円（前年同期は経常損失4億34百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失9億83百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失4億10百万円）を計上いたしました。

当連結会計年度の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、各々46.0%、28.4%であり、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28年3月期における新築マンション及び新築一戸建の引渡時期が、第4四半期連結会計期間に集中するため、当第1四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1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	14,711	11,547	△3,164	△21.5
売上総利益	2,563	2,393	△170	△6.7
販売費及び一般管理費	2,924	3,238	314	10.8
営業損失(△)	△360	△845	△485	—
経常損失(△)	△434	△966	△532	—
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△410	△983	△572	—

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

また、各セグメントのセグメント損益は、営業損益ベースの数値であります。

① 不動産販売事業

新築マンション販売におきましては、『イニシア調布国領』（東京都）、『イニシア行徳』（千葉県）、『イニシア浦安北栄』（千葉県）等、引渡戸数が73戸（前年同期比130戸減）となったこと等により、売上高31億60百万円（同53.1%減）を計上いたしました。

新築一戸建販売におきましては、『コスモアベニュー稲毛小仲台』（千葉県）、『コスモアベニュー湘南茅ヶ崎サザンビーチ』（神奈川県）等、引渡区画数が11区画（同4区画減）となったこと等により、売上高5億41百万円（同49.6%減）を計上いたしました。

これらにより不動産販売事業全体におきましては、新築マンションの販売代理収入等を合計した結果、売上高38億18百万円（同51.7%減）、セグメント損失8億40百万円（前年同期はセグメント損失3億23百万円）を計上いたしました。

なお、新築マンションの売上総利益率は前年同期比1.3ポイント改善の12.5%、新築一戸建の売上総利益率は同3.5ポイント改善の13.1%となり、当第1四半期連結会計期間末における新築マンション及び新築一戸建の未契約完成在庫は各々53戸（同35戸増）・31区画（同1区画減）であります。

※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、リノベーションマンション等には投資用不動産及び土地売却を含んでおります。

※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1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	7,905	3,818	△4,087	△51.7
セグメント損失(△)	△323	△840	△517	—

売上高の内訳

(単位：百万円)

	前第1四半期		当第1四半期		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	増減率(%)
新築マンション(戸)	203	6,745	73	3,160	△130	△3,584	△53.1
新築一戸建(区画)	15	1,075	11	541	△4	△533	△49.6
リノベーションマンション等	—	—	—	61	—	61	—
その他	—	84	—	54	—	△30	△36.0
合計	—	7,905	—	3,818	—	△4,087	△51.7

新築マンション及び新築一戸建の販売状況

(平成27年6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)	971	447	46.0
	新築一戸建(区画)	102	29	28.4

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が8,445戸(同355戸増)となった一方で、一時的に礼金及び更新料等の収入が減少したことに伴い、利益率が低下したこと等により、売上高36億60百万円(同1.3%増)、セグメント利益1億3百万円(同51.0%減)を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	3,612	3,660	47	1.3
セグメント利益	211	103	△108	△51.0
転貸マンション戸数(戸)	8,090	8,445	355	4.4
空室率(%)	5.5	4.6	△1.0	—

③ 不動産流通事業

不動産流通事業におきましては、リテール仲介及び法人仲介の取扱高が増加したことや中古マンションの買取再販(リニューアル)における引渡戸数が増加したこと等により、売上高11億75百万円(同42.3%増)、セグメント利益1億43百万円(同81.1%増)を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	825	1,175	349	42.3
セグメント利益	78	143	64	81.1
中古マンション引渡戸数(戸)	16	27	11	68.8
仲介取扱高	8,222	11,569	3,347	40.7
仲介取扱件数(件)	194	237	43	22.2

④ その他事業

その他事業におきましては、オフィス改修工事の受注が増加したこと等により、売上高30億49百万円(同21.1%増)、セグメント利益1億円(前年同期はセグメント損失15百万円)を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	2,517	3,049	532	21.1
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△15	100	115	—

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は853億21百万円となり、前連結会計年度末比25億27百万円増加いたしました。これは主に受取手形及び売掛金が減少した一方で、新築マンション及び新築一戸建の工事の進捗及び投資用不動産等の取得が進んだことにより、販売用不動産、仕掛販売用不動産が増加したことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は704億18百万円となり、前連結会計年度末比35億54百万円増加いたしました。これは主に支払手形及び買掛金が減少した一方で、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1四半期連結会計期間末の純資産合計は149億2百万円となり、自己資本比率は17.5%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年5月12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. サマリー情報（注記事項）に関する説明

(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

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58－2項（4）、連結会計基準第44－5項（4）及び事業分離等会計基準第57－4項（4）に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当第1四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額はありません。

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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,438	10,593
受取手形及び売掛金	2,700	1,029
販売用不動産	14,487	16,819
仕掛販売用不動産	32,458	37,638
その他のたな卸資産	245	370
繰延税金資産	764	762
その他	2,848	3,014
貸倒引当金	△67	△62
流動資産合計	66,875	70,166
固定資産		
有形固定資産	372	352
無形固定資産	209	194
投資その他の資産		
長期貸付金	11,538	10,838
繰延税金資産	10	9
その他	3,826	3,799
貸倒引当金	△39	△39
投資その他の資産合計	15,336	14,608
固定資産合計	15,918	15,154
資産合計	82,794	85,321

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,300	2,176
短期借入金	22,757	29,030
1年内返済予定の長期借入金	7,248	7,001
未払法人税等	35	12
賞与引当金	372	171
役員賞与引当金	25	7
不動産特定共同事業出資受入金	900	2,000
その他	9,357	7,908
流動負債合計	45,998	48,308
固定負債		
長期借入金	5,828	8,774
関係会社長期借入金	2,255	2,116
海外事業撤退損失引当金	8,317	7,803
不動産特定共同事業出資受入金	1,700	600
その他	2,764	2,815
固定負債合計	20,865	22,110
負債合計	66,864	70,418
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	6,623	5,640
自己株式	△1	△1
株主資本合計	17,345	16,362
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	0
為替換算調整勘定	△1,417	△1,461
その他の包括利益累計額合計	△1,416	△1,460
純資産合計	15,929	14,902
負債純資産合計	82,794	85,321

(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1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
売上高	14,711	11,547
売上原価	12,147	9,154
売上総利益	2,563	2,393
販売費及び一般管理費	2,924	3,238
営業損失(△)	△360	△845
営業外収益		
設備賃貸料	10	12
為替差益	5	—
その他	7	4
営業外収益合計	22	17
営業外費用		
支払利息	83	90
その他	12	47
営業外費用合計	96	137
経常損失(△)	△434	△966
特別損失		
固定資産除却損	2	2
特別損失合計	2	2
税金等調整前四半期純損失(△)	△436	△969
法人税、住民税及び事業税	2	10
法人税等調整額	△29	3
法人税等合計	△26	13
四半期純損失(△)	△410	△983
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△410	△983

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)
四半期純損失(△)	△410	△983
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	15	△44
その他の包括利益合計	15	△44
四半期包括利益	△395	△1,027
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△395	△1,027

(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1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日 至 平成26年6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 流通事業	その他 事業	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	7,905	3,601	825	2,378	14,711
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	11	—	138	150
計	7,905	3,612	825	2,517	14,861
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△323	211	78	△15	△47

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	△47
セグメント間取引消去	△1
全社費用(注)	△311
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△360

(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1四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27年6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 流通事業	その他 事業	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	3,818	3,648	1,175	2,904	11,547
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	11	—	144	156
計	3,818	3,660	1,175	3,049	11,703
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△840	103	143	100	△493

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	△493
セグメント間取引消去	△6
全社費用(注)	△345
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△845

(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。