



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月8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29年2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 : 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29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第3四半期	52,293	2.7	1,565	252.3	1,057	—	819	—
28年3月期第3四半期	50,941	22.7	444	—	41	—	39	—

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 704百万円 (—%) 28年3月期第3四半期 △100百万円 (—%)

	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
29年3月期第3四半期	24.16	—
28年3月期第3四半期	1.15	—

(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	%
29年3月期第3四半期	117,179	19,936	17.0
28年3月期	102,293	19,470	19.0

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 19,936百万円 28年3月期 19,470百万円

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
28年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00
29年3月期	—	0.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	3.4	3,700	6.3	3,000	1.4	2,700	△25.8	79.63

(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5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)

29年3月期3Q	33,911,219 株	28年3月期	33,911,219 株
----------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

29年3月期3Q	3,739 株	28年3月期	3,527 株
----------	---------	--------	---------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年3月期3Q	33,907,580 株	28年3月期3Q	33,907,830 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。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあ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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
(4) 追加情報	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	9
(3) 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

第1四半期連結会計期間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. 四半期連結財務諸表(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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において減収となった一方で、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522億93百万円(前年同期比2.7%増)、営業利益15億65百万円(同252.3%増)、経常利益10億57百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益8億19百万円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1月31日現在各々90.3%、63.8%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29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	50,941	52,293	1,352	2.7
売上総利益	10,116	11,498	1,381	13.7
販売費及び一般管理費	9,672	9,933	260	2.7
営業利益	444	1,565	1,121	252.3
経常利益	41	1,057	1,016	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	39	819	780	—

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戸数が減少した一方で、中古マンションの引渡戸数が増加し、たな卸資産評価損の計上額が減少したこと等から、売上高269億7百万円(前年同期比5.8%減)、セグメント利益8億22百万円(同33.3%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)

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	28,563	26,907	△1,655	△5.8
セグメント利益	616	822	205	33.3

<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)	464	20,817	411	18,969	△53	△1,847
新築一戸建(区画)	66	3,859	32	1,837	△34	△2,022
リノベーションマンション等	—	3,251	—	5,619	—	2,368
(うち中古マンション買取再販)(戸)	(87)	(2,516)	(155)	(5,179)	(68)	(2,663)
リテール仲介等(取扱高)	16,474	634	13,167	480	△3,306	△154
合計	—	28,563	—	26,907	—	△1,655

※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。

<売上総利益率及び未契約完成在庫>

(平成28年12月31日現在)

	前第3四半期		当第3四半期		前年同期比	
	売上総利益率(%)	未契約完成在庫	売上総利益率(%)	未契約完成在庫	売上総利益率(%)	未契約完成在庫
新築マンション(戸)	20.2	93	18.7	99	△1.6	6
新築一戸建(区画)	15.0	23	7.3	29	△7.7	6

※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。

<販売状況>

(平成29年1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)	755	682	90.3
	新築一戸建(区画)	80	51	63.8
	中古マンション(戸)	275	261	94.9

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、投資用不動産等の引渡棟数が増加したことや、法人仲介も順調に推移したこと等により、売上高167億26百万円(同15.5%増)、セグメント利益16億45百万円(同125.2%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	14,481	16,726	2,244	15.5
セグメント利益	730	1,645	914	125.2

<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)	8,777	11,086	9,331	10,340	554	△745
投資用不動産等	—	3,025	—	5,953	—	2,927
(うち一棟物件)(棟)	(2)	(1,062)	(7)	(4,315)	(5)	(3,252)
法人仲介等(取扱高)	13,722	369	17,464	432	3,742	62
合計	—	14,481	—	16,726	—	2,244

※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。

③工事業

工事業におきましては、オフィス改修工事や賃貸住宅の新築工事の受注が増加した一方で、売上総利益率が低下したこと等により、売上高66億56百万円（同9.3%増）、セグメント利益28百万円（同70.8%減）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	6,088	6,656	567	9.3
セグメント利益	98	28	△69	△70.8

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改善したこと等により、売上高25億48百万円（同7.2%増）、セグメント利益1億37百万円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	2,376	2,548	171	7.2
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△17	137	154	—

(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3四半期連結会計期間末の資産合計は1,171億79百万円となり、前連結会計年度末比148億85百万円増加いたしました。これは主に投資用不動産や中古マンションの取得が進んだことにより、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。

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は972億42百万円となり、前連結会計年度末比144億18百万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199億36百万円となり、前連結会計年度末比4億66百万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28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
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
会計方針の変更

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これによる四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,124	11,111
受取手形及び売掛金	2,437	1,189
販売用不動産	36,056	45,687
仕掛販売用不動産	29,247	38,669
その他のたな卸資産	266	646
繰延税金資産	1,152	1,173
その他	3,279	2,173
貸倒引当金	△50	△5
流動資産合計	85,513	100,646
固定資産		
有形固定資産	479	601
無形固定資産	191	191
投資その他の資産		
長期貸付金	10,411	9,165
繰延税金資産	844	694
その他	4,893	5,917
貸倒引当金	△39	△37
投資その他の資産合計	16,110	15,739
固定資産合計	16,780	16,532
資産合計	102,293	117,179

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,021	3,014
短期借入金	24,331	35,095
1年内返済予定の長期借入金	6,724	7,921
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2,021	1,771
未払法人税等	593	63
賞与引当金	480	223
役員賞与引当金	30	20
不動産特定共同事業出資受入金	6,500	1,500
その他	7,437	6,281
流動負債合計	53,141	55,892
固定負債		
長期借入金	19,082	26,881
海外事業撤退損失引当金	7,455	6,533
不動産特定共同事業出資受入金	-	4,290
その他	3,144	3,644
固定負債合計	29,682	41,350
負債合計	82,823	97,242
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	10,262	10,844
自己株式	△1	△1
株主資本合計	20,985	21,566
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,515	△1,629
その他の包括利益累計額合計	△1,515	△1,629
純資産合計	19,470	19,936
負債純資産合計	102,293	117,179

(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第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)
売上高	50,941	52,293
売上原価	40,824	40,795
売上総利益	10,116	11,498
販売費及び一般管理費	9,672	9,933
営業利益	444	1,565
営業外収益		
設備賃貸料	39	34
その他	10	23
営業外収益合計	50	57
営業外費用		
支払利息	279	318
持分法による投資損失	-	7
その他	173	239
営業外費用合計	453	565
経常利益	41	1,057
特別損失		
固定資産除却損	2	34
特別損失合計	2	34
税金等調整前四半期純利益	38	1,023
法人税、住民税及び事業税	31	74
法人税等調整額	△32	129
法人税等合計	△0	204
四半期純利益	39	819
親会社株主に帰属する四半期純利益	39	819

(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27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第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)
四半期純利益	39	819
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	-
為替換算調整勘定	△139	△114
その他の包括利益合計	△139	△114
四半期包括利益	△100	704
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△100	704

(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27年4月1日 至平成27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	28,563	14,446	5,557	2,374	50,941
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	35	531	1	568
計	28,563	14,481	6,088	2,376	51,509
セグメント利益又はセグメント損失(△)	616	730	98	△17	1,428

	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	—	50,941	—	50,941
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	568	△568	—
計	—	51,509	△568	50,941
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△11	1,416	△972	444

(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△972百万円には、セグメント間取引消去△20百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△951百万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。

II 当第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。

2. 報告セグメント変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、「中期経営計画2018」の基本方針に基づき、事業ポートフォリオ変革の推進に向けて、社内管理体制を見直した結果、報告セグメントを変更しております。

これにより、報告セグメントの区分を従来の「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」から、「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」に変更しております。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを開示しております。