



2019年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2018年8月7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 2018年8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. 2019年3月期第1四半期の連結業績(2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第1四半期	17,557	23.0	66		178		276	
2018年3月期第1四半期	14,275	20.6	79	89.4	18		28	

(注) 包括利益 2019年3月期第1四半期 91百万円 (%) 2018年3月期第1四半期 4百万円 (99.1%)

	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
2019年3月期第1四半期	8.16	
2018年3月期第1四半期	0.83	

(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	%
2019年3月期第1四半期	112,537	25,609	22.8
2018年3月期	115,309	25,824	22.4

(参考) 自己資本 2019年3月期第1四半期 25,609百万円 2018年3月期 25,824百万円

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
2018年3月期		0.00		9.00	9.00
2019年3月期					
2019年3月期(予想)		0.00		11.00	11.00

(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. 2019年3月期の連結業績予想(2018年4月1日～2019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) 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) : 有
除外 1社 (社名) KBRV Resort Operations Pty Ltd
(注)詳細は、添付資料9ページ「(3)四半期連結財務諸表に関する注記事項(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)」をご覧ください。
- (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
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

(4) 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)	2019年3月期1Q	33,911,219 株	2018年3月期	33,911,219 株
期末自己株式数	2019年3月期1Q	4,394 株	2018年3月期	4,330 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年3月期1Q	33,906,848 株	2018年3月期1Q	33,907,379 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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。

(日付表示方法の変更)

「2019年3月期 第1四半期決算短信」より、日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	9
(追加情報)	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、レジデンシャル事業及び工事業において増収増益となった一方で、ソリューション事業及び海外事業において減収減益となったこと等により、売上高175億57百万円（前年同期比23.0%増）、営業損失66百万円（前年同期は営業利益79百万円）、経常損失1億78百万円（前年同期は経常損失18百万円）を計上いたしました。また、海外事業におけるホテル・リゾート運営事業からの撤退に伴い、海外事業撤退損失引当金戻入額5億26百万円を特別利益として計上したこと等により、親会社株主に帰属する四半期純利益2億76百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失28百万円）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、2018年6月30日現在各々61.1%、44.5%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、2019年3月期における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	14,275	17,557	3,281	23.0
売上総利益	3,423	3,270	△152	△4.5
販売費及び一般管理費	3,343	3,336	△6	△0.2
営業利益又は営業損失(△)	79	△66	△145	—
経常損失(△)	△18	△178	△160	—
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△28	276	304	—

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、リノベーションマンション等の引渡戸数が減少した一方で、新築マンション及び新築一戸建の引渡戸数が増加したこと等により、売上高71億17百万円（前年同期比66.7%増）、セグメント損失1億7百万円（前年同期はセグメント損失5億47百万円）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1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	4,269	7,117	2,848	66.7
セグメント損失(△)	△547	△107	440	—

<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
新築マンション(戸)	38	1,518	66	3,380	28	1,861
新築一戸建(区画)	8	642	45	2,604	37	1,961
リノベーションマンション等	—	1,911	—	1,005	—	△905
(うち中古マンション買取再販)(戸)	(43)	(1,795)	(23)	(863)	(△20)	(△931)
リテール仲介等(取扱高)	4,222	196	2,194	127	△2,027	△69
合計	—	4,269	—	7,117	—	2,848

※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1四半期 (%)	当第1四半期 (%)	前年同期比
新築マンション	15.5	14.8	△0.7
新築一戸建	14.2	9.8	△4.4
中古マンション	9.8	15.4	5.5

※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。

<完成在庫>

(2018年6月30日現在)

		前第1四半期	当第1四半期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	82	95	13
	(うち未契約完成在庫)	(59)	(64)	(5)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	22	18	△4
	(うち未契約完成在庫)	(17)	(15)	(△2)

<販売状況>

(2018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)	422	258	61.1
	新築一戸建 (区画)	110	49	44.5
	中古マンション(戸)	222	46	20.7

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、不動産サブリースの転貸戸数が増加したこと等により増収となった一方で、投資用不動産等及び法人仲介等において減収となったことや、前年同期において高採算の土地売却があった反動で投資用不動産等の売上総利益率が低下したこと等により、売上高73億54百万円(同2.2%減)、セグメント利益3億47百万円(同68.7%減)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1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	7,516	7,354	△161	△2.2
セグメント利益	1,111	347	△763	△68.7

<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	
	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)	9,391	3,583	9,582	3,754	191	170
投資用不動産等	—	3,586	—	3,478	—	△108
(うち一棟物件) (棟)	(1)	(1,172)	(1)	(789)	(—)	(△383)
法人仲介等 (取扱高)	8,692	346	3,861	121	△4,831	△224
合計	—	7,516	—	7,354	—	△161

※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。

<売上総利益率>

	前第1四半期 (%)	当第1四半期 (%)	前年同期比
投資用不動産等	18.3	24.3	6.0

※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>

(2018年6月30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)	34,200	789	2.3

※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増加したことや、売上総利益率が改善したこと等により、売上高22億79百万円(同44.4%増)、セグメント利益5百万円(前年同期はセグメント損失2億3百万円)を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位:百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	1,578	2,279	701	44.4
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△203	5	209	—

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減収減益となったこと等により、売上高8億75百万円(同13.2%減)、セグメント利益47百万円(同39.3%減)を計上いたしました。

<海外事業の業績>

(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	1,008	875	△132	△13.2
セグメント利益	79	47	△31	△39.3

(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1,125億37百万円となり、前連結会計年度末比27億72百万円減少いたしました。これは主に事業用地の取得が順調に進んだこと等により、仕掛販売用不動産が増加した一方で、受取手形及び売掛金が減少したことや、海外事業におけるホテル・リゾート運営事業からの撤退に伴い、長期貸付金を回収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869億27百万円となり、前連結会計年度末比25億57百万円減少いたしました。これは主に短期借入金及び長期借入金が増加した一方で、支払手形及び買掛金が減少したことや、海外事業撤退損失引当金を取崩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256億9百万円となり、前連結会計年度末比2億14百万円減少いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益を計上した一方で、前連結会計年度に係る株主配当金を支払っ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

2018年5月9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 (2018年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,342	15,598
受取手形及び売掛金	4,094	1,023
販売用不動産	38,607	39,232
仕掛販売用不動産	33,676	43,467
その他のたな卸資産	173	236
その他	2,384	2,371
貸倒引当金	△6	△5
流動資産合計	94,272	101,924
固定資産		
有形固定資産	881	475
無形固定資産	219	229
投資その他の資産		
投資有価証券	1,221	1,214
長期貸付金	10,282	—
繰延税金資産	2,103	2,199
その他	6,366	6,531
貸倒引当金	△37	△38
投資その他の資産合計	19,935	9,908
固定資産合計	21,036	10,612
資産合計	115,309	112,537

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,497	3,157
短期借入金	24,458	30,671
1年内返済予定の長期借入金	7,222	5,680
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,763	—
債権流動化債務	—	2,900
未払法人税等	678	244
賞与引当金	708	226
役員賞与引当金	59	10
不動産特定共同事業出資受入金	4,340	4,340
その他	7,631	4,505
流動負債合計	53,359	51,736
固定負債		
長期借入金	24,604	31,118
海外事業撤退損失引当金	7,477	—
その他	4,043	4,072
固定負債合計	36,125	35,190
負債合計	89,484	86,927
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	16,513	16,485
自己株式	△1	△1
株主資本合計	27,236	27,207
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,411	△1,597
その他の包括利益累計額合計	△1,411	△1,597
純資産合計	25,824	25,609
負債純資産合計	115,309	112,537

(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 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
売上高	14,275	17,557
売上原価	10,852	14,287
売上総利益	3,423	3,270
販売費及び一般管理費	3,343	3,336
営業利益又は営業損失(△)	79	△66
営業外収益		
持分法による投資利益	3	7
設備賃貸料	10	10
その他	8	14
営業外収益合計	22	32
営業外費用		
支払利息	88	88
資金調達費用	29	49
その他	2	6
営業外費用合計	119	144
経常損失(△)	△18	△178
特別利益		
海外事業撤退損失引当金戻入額	—	526
特別利益合計	—	526
特別損失		
固定資産除却損	1	8
その他	—	1
特別損失合計	1	10
税金等調整前四半期純利益 又は税金等調整前四半期純損失(△)	△19	337
法人税、住民税及び事業税	18	156
法人税等調整額	△10	△96
法人税等合計	8	60
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△28	276
親会社株主に帰属する四半期純利益 又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△28	276

(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 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△28	276
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	32	△185
その他の包括利益合計	32	△185
四半期包括利益	4	91
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4	91

(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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

当第1四半期連結会計期間において、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より、同社及びその子会社KBRV Services Pty Ltdを連結の範囲から除外しております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(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 2017年4月1日 至 2017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				
	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	4,269	7,495	1,469	1,008	14,243
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	20	108	—	129
計	4,269	7,516	1,578	1,008	14,372
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△547	1,111	△203	79	438

	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	32	14,275	—	14,275
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	129	△129	—
計	32	14,405	△129	14,275
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△6	432	△352	79

(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△352百万円には、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△355百万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1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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				
	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	7,117	7,353	2,180	875	17,527
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	99	—	99
計	7,117	7,354	2,279	875	17,626
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△107	347	5	47	293

	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	30	17,557	—	17,557
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	99	△99	—
計	30	17,657	△99	17,557
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△3	290	△356	△66

(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△356百万円には、セグメント間取引消去6百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△363百万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損失と調整を行っております。