



## 2020年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019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 2019年8月9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. 2020年3月期第1四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第1四半期	21,573	22.9	2,336		2,278		1,916	592.6
2019年3月期第1四半期	17,557	23.0	66		178		276	

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 1,929百万円 ( %) 2019年3月期第1四半期 91百万円 ( %)

	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
2020年3月期第1四半期	56.67	
2019年3月期第1四半期	8.16	

#### (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	%
2020年3月期第1四半期	137,392	31,306	22.8
2019年3月期	128,183	29,839	23.3

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 31,261百万円 2019年3月期 29,822百万円

### 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
2019年3月期		0.00		11.00	11.00
2020年3月期					
2020年3月期(予想)		5.00		8.00	13.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

詳細は、本日公表の「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」をご覧ください。

### 3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020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	110,000	5.2	5,800	7.8	5,200	3.0	4,300	5.7	126.82

(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
- |                    |     |
|--------------------|-----|
| 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9ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期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。

(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)	2020年3月期1Q	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1Q	238,108 株	2019年3月期	4,691 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年3月期1Q	33,828,671 株	2019年3月期1Q	33,906,848 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。

○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
(会計方針の変更)	9
(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

当第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、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 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において減収減益となった一方で、ソリューション事業、宿泊事業及び工事事業において増収増益となったこと等により、売上高215億73百万円(前年同期比22.9%増)、営業利益23億36百万円(前年同期は営業損失66百万円)、経常利益22億78百万円(前年同期は経常損失1億78百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益19億16百万円(同592.6%増)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、2019年6月30日現在各々49.4%、25.0%であり、投資用不動産の販売が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、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、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、2020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	17,557	21,573	4,016	22.9
売上総利益	3,270	5,326	2,056	62.9
販売費及び一般管理費	3,336	2,989	△347	△10.4
営業利益又は営業損失(△)	△66	2,336	2,403	—
経常利益又は経常損失(△)	△178	2,278	2,456	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	276	1,916	1,640	592.6

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増加した一方で、新築マンション及び新築一戸建の引渡戸数が減少したこと等により、売上高34億17百万円(前年同期比52.4%減)、セグメント損失4億76百万円(前年同期はセグメント損失89百万円)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)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	7,186	3,417	△3,769	△52.4
セグメント損失(△)	△89	△476	△387	—

## &lt;売上高の内訳&gt;

(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)	66	3,380	20	838	△46	△2,541
新築一戸建(区画)	45	2,604	8	535	△37	△2,068
リノベーションマンション等	—	1,005	—	1,882	—	876
(うちリノベーションマンション) (戸)	(23)	(863)	(38)	(1,687)	(15)	(823)
不動産仲介その他	—	196	—	161	—	△35
合計	—	7,186	—	3,417	—	△3,769

※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;

	前第1四半期 (%)	当第1四半期 (%)	前年同期比
新築マンション	14.8	17.0	2.2
新築一戸建	9.8	6.6	△3.2
リノベーションマンション	15.4	16.8	1.5

※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;

(2019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	95	60	△35
	(うち未契約完成在庫)	(64)	(42)	(△22)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	18	27	9
	(うち未契約完成在庫)	(15)	(18)	(3)

## &lt;販売状況&gt;

(2019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)	346	171	49.4
	新築一戸建 (区画)	68	17	25.0
	リノベーションマンション(戸)	306	69	22.5

## 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、不動産賃貸管理等の転貸戸数が増加したことや、投資用不動産等及び不動産仲介その他において増収となったこと等により、売上高115億86百万円(同62.9%増)、セグメント利益23億33百万円(同396.0%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)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	7,114	11,586	4,472	62.9
セグメント利益	470	2,333	1,862	396.0

## &lt;売上高の内訳&gt;

(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
投資用不動産等	—	3,238	—	7,035	—	3,796
(うち一棟物件) (棟)	(1)	(789)	(3)	(3,075)	(2)	(2,286)
不動産賃貸管理等 (戸)	9,582	3,754	10,448	3,853	866	99
不動産仲介その他	—	121	—	698	—	576
合計	—	7,114	—	11,586	—	4,472

※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。

## &lt;売上総利益率&gt;

	前第1四半期 (%)	当第1四半期 (%)	前年同期比
投資用不動産等	24.3	18.2	△6.1

※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。

## &lt;販売状況&gt;

(2019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)	20,300	3,075	15.2

※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宿泊事業

宿泊事業におきましては、アパートメントホテルにおいて開発物件の売却があったことや、運営物件の稼働施設数が増加したこと等により、売上高34億8百万円（前年同期は売上高2億39百万円）、セグメント利益8億2百万円（前年同期はセグメント損失1億23百万円）を計上いたしました。

## &lt;宿泊事業の業績&gt;

(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	239	3,408	3,168	—
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△123	802	925	—

## ④工事事業

工事事業におきましては、オフィス工事の受注が増加したこと等により、売上高32億68百万円（同43.4%増）、セグメント利益1億11百万円（前年同期はセグメント利益5百万円）を計上いたしました。

## &lt;工事事業の業績&gt;

(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	2,279	3,268	989	43.4
セグメント利益	5	111	105	—

## (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1,373億92百万円となり、前連結会計年度末比92億9百万円増加いたしました。これは主に事業用地及び投資用不動産の取得が順調に進んだこと等により、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1四半期連結会計期間末の負債合計は1,060億86百万円となり、前連結会計年度末比77億42百万円増加いたしました。これは主に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313億6百万円となり、前連結会計年度末比14億66百万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

2019年5月10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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	20,279	16,743
受取手形及び売掛金	2,487	1,585
販売用不動産	55,788	60,468
仕掛販売用不動産	35,934	45,347
その他のたな卸資産	322	624
その他	3,054	2,549
貸倒引当金	△8	△8
流動資産合計	117,858	127,310
固定資産		
有形固定資産	412	478
無形固定資産	221	213
投資その他の資産		
投資有価証券	1,126	1,139
長期貸付金	120	120
繰延税金資産	2,219	2,068
その他	6,254	6,090
貸倒引当金	△28	△28
投資その他の資産合計	9,692	9,390
固定資産合計	10,325	10,082
資産合計	128,183	137,392

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,148	3,888
短期借入金	31,882	30,708
1年内返済予定の長期借入金	5,648	7,475
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	898	316
賞与引当金	734	310
役員賞与引当金	45	24
不動産特定共同事業出資受入金	3,689	3,689
その他	7,616	7,603
流動負債合計	58,562	56,914
固定負債		
長期借入金	30,695	39,909
不動産特定共同事業出資受入金	4,480	4,480
その他	4,606	4,782
固定負債合計	39,781	49,171
負債合計	98,344	106,086
<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	20,770	22,314
自己株式	△2	△120
株主資本合計	31,492	32,918
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,670	△1,656
その他の包括利益累計額合計	△1,670	△1,656
非支配株主持分	17	44
純資産合計	29,839	31,306
負債純資産合計	128,183	137,392



## (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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	17,557	21,573
売上原価	14,287	16,247
売上総利益	3,270	5,326
販売費及び一般管理費	3,336	2,989
営業利益又は営業損失(△)	△66	2,336
営業外収益		
海外不動産投資利益	—	78
持分法による投資利益	7	11
その他	25	25
営業外収益合計	32	115
営業外費用		
支払利息	88	95
資金調達費用	49	78
その他	6	0
営業外費用合計	144	173
経常利益又は経常損失(△)	△178	2,278
特別利益		
固定資産売却益	—	0
海外事業撤退損失引当金戻入額	526	—
特別利益合計	526	0
特別損失		
固定資産除却損	8	3
その他	1	—
特別損失合計	10	3
税金等調整前四半期純利益	337	2,274
法人税、住民税及び事業税	156	208
法人税等調整額	△96	150
法人税等合計	60	358
四半期純利益	276	1,915
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	△1
親会社株主に帰属する四半期純利益	276	1,916

## (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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	276	1,915
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△185	13
その他の包括利益合計	△185	13
四半期包括利益	91	1,929
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	91	1,930
非支配株主に係る四半期包括利益	—	△1

(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。

(会計方針の変更)

国際財務報告基準を適用している子会社は、当第1四半期連結会計期間より、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四半期連結財務諸表に及ぼす影響は軽微であります。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第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	宿泊事業	工事業	海外事業	計
売上高						
外部顧客への売上高	7,186	7,114	239	2,180	836	17,557
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	—	99	—	99
計	7,186	7,114	239	2,279	836	17,657
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△89	470	△123	5	26	290

	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	17,557
セグメント間の内部売上高又は振替高	△99	—
計	△99	17,557
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△356	△66

(注) 1. 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。

2. 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。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	宿泊事業	工事事業	計
売上高					
外部顧客への売上高	3,417	11,586	3,408	3,161	21,573
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	0	107	107
計	3,417	11,586	3,408	3,268	21,681
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△476	2,333	802	111	2,771

	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	21,573
セグメント間の内部売上高又は振替高	△107	—
計	△107	21,573
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△434	2,336

(注) 1. 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△434百万円には、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△436百万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。

2. 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。

## 2. 報告セグメントの変更等に関する事項

前第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伴い、ホテル・リゾート運営事業から撤退したことから、当第1四半期連結会計期間より「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」「工事事業」に変更しております。

なお、前第1四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。