



2021年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年2月8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) 高智 亮大朗
 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 2021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. 2021年3月期第3四半期の連結業績（2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第3四半期	55,136	△11.4	△1,612	—	△1,520	—	△1,073	—
2020年3月期第3四半期	62,265	6.7	2,361	△2.2	2,000	△13.3	1,679	△25.2

(注) 包括利益 2021年3月期第3四半期 △1,113百万円 (—%) 2020年3月期第3四半期 1,516百万円 (△26.5%)

	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
2021年3月期第3四半期	△31.69	—
2020年3月期第3四半期	49.61	—

(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	%
2021年3月期第3四半期	145,816	31,622	21.4
2020年3月期	146,023	32,825	22.3

(参考) 自己資本 2021年3月期第3四半期 31,258百万円 2020年3月期 32,625百万円

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
2020年3月期	—	5.00	—	8.00	13.00
2021年3月期	—	0.00	—	—	—
2021年3月期（予想）	—	—	—	0.00	0.00

(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. 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) 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：無
- 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

(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）	2021年3月期3Q	33,911,219株	2020年3月期	33,911,219株
② 期末自己株式数	2021年3月期3Q	26,312株	2020年3月期	45,585株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年3月期3Q	33,876,450株	2020年3月期3Q	33,853,395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5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	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(追加情報)	10
(セグメント情報)	11

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3四半期連結累計期間の経営成績は、新型コロナウイルス感染症の影響による営業活動自粛や、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設を休業したこと等により、前年同期と比較して、ソリューション事業、宿泊事業において減収減益となったこと等から、売上高551億36百万円（前年同期比11.4%減）、営業損失16億12百万円（前年同期は営業利益23億61百万円）、経常損失15億20百万円（前年同期は経常利益20億円）、親会社株主に帰属する四半期純損失10億73百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益16億79百万円）を計上いたしました。また、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設を休業したことから、新型コロナウイルス感染症による損失70百万円を特別損失として計上しております。

なお、当社はテレワークを活用した在宅勤務の徹底を行うとともに、お客さま・お取引先ご関係者のみなさまとのご商談・会議等につきましても、電話やWEB会議システムを活用した非対面での実施を推奨し、対面時は感染予防策を徹底することで、感染拡大の防止を図りながら、事業を推進しております。

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、2020年12月31日現在各々87.5%、73.6%であり、投資用不動産等の販売も順調に進捗していること等から、新型コロナウイルス感染症の影響による営業活動自粛の実施等があったものの、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、2021年3月期における新築マンション及び投資用不動産等の引渡時期が、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	62,265	55,136	△7,128	△11.4
売上総利益	11,373	7,506	△3,866	△34.0
販売費及び一般管理費	9,011	9,119	107	1.2
営業利益又は営業損失 (△)	2,361	△1,612	△3,973	—
経常利益又は経常損失 (△)	2,000	△1,520	△3,520	—
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 (△)	1,679	△1,073	△2,752	—

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増加した一方で、リノベーションマンションの引渡数が減少したこと、及び新築一戸建の売上総利益率が悪化したこと等により、売上高170億66百万円（前年同期比12.8%増）、セグメント損失10億55百万円（前年同期はセグメント損失9億12百万円）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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	15,130	17,066	1,935	12.8
セグメント損失 (△)	△912	△1,055	△143	—

<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)	62	2,592	133	5,308	71	2,716
新築一戸建(区画)	38	3,177	47	3,927	9	749
リノベーションマンション等	—	8,867	—	7,405	—	△1,461
(うちリノベーションマンション)(戸)	(206)	(8,238)	(154)	(6,812)	(△52)	(△1,425)
不動産仲介その他	—	493	—	424	—	△68
合計	—	15,130	—	17,066	—	1,935

※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3四半期(%)	当第3四半期(%)	前年同期比
新築マンション	16.1	18.1	2.0
新築一戸建	12.4	8.9	△3.5
リノベーションマンション	14.5	14.6	0.1

※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12月31日現在)

		前第3四半期	当第3四半期	前年同期比
新築マンション(戸)	完成在庫	47	68	21
	(うち未契約完成在庫)	(45)	(54)	(9)
新築一戸建(区画)	完成在庫	49	47	△2
	(うち未契約完成在庫)	(38)	(28)	(△10)

<販売状況>

(2020年12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)	439	384	87.5
	新築一戸建(区画)	91	67	73.6
	リノベーションマンション(戸)	297	173	58.2

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、投資用不動産等において減収となったこと、及び前年同期において高収益の投資用不動産販売があったこと等により、売上高292億76百万円(前年同期比12.6%減)、セグメント利益24億65百万円(同42.1%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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	33,479	29,276	△4,203	△12.6
セグメント利益	4,255	2,465	△1,789	△42.1

<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
投資用不動産等	—	21,042	—	17,025	—	△4,017
(うち一棟物件) (棟)	(14)	(14,084)	(11)	(14,350)	(△3)	(266)
不動産賃貸管理等 (戸)	10,459	11,560	10,164	11,817	△295	257
不動産仲介その他	—	876	—	433	—	△442
合計	—	33,479	—	29,276	—	△4,203

※投資用不動産等には、賃料収入及び土地売却等を含んでおります。

<売上総利益率>

	前第3四半期 (%)	当第3四半期 (%)	前年同期比
投資用不動産等	14.4	16.0	1.6

※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。

<販売状況>

(2020年12月31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)	31,800	25,599	80.5

※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、前年同期において開発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により一部施設の休業を実施したこと等から、売上高4億41百万円(前年同期比91.5%減)、セグメント損失20億26百万円(前年同期はセグメント利益2億75百万円)を計上いたしました。

なお、アパートメントホテル「MIMARU」におきましては、需要回復に合わせた営業再開を進めており、2020年12月末時点で8施設が営業中であります。

<宿泊事業の業績>

(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	5,181	441	△4,740	△91.5
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	275	△2,026	△2,301	—

④工事業

工事業におきましては、新型コロナウイルス感染症の影響により建設工事の受注が減少した一方で、売上総利益率が改善したこと、前年同期の事務所移転費用の反動等により販売費及び一般管理費が減少したこと等から、売上高86億82百万円(前年同期比2.5%減)、セグメント利益3億30百万円(同113.1%増)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	8,906	8,682	△223	△2.5
セグメント利益	155	330	175	113.1

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は1,458億16百万円となり、前連結会計年度末比2億7百万円減少いたしました。これは主に、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並びに販売用不動産が減少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1,141億93百万円となり、前連結会計年度末比9億95百万円増加いたしました。これは主に、長期借入金及び不動産特定共同事業出資受入金が減少した一方で、短期借入金及び1年内返済予定の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316億22百万円となり、前連結会計年度末比12億3百万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損失を計上したこと、及び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

2020年5月13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 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,630	20,999
受取手形及び売掛金	5,926	1,284
販売用不動産	57,481	55,241
仕掛販売用不動産	48,219	55,510
その他のたな卸資産	312	298
その他	2,762	2,215
貸倒引当金	△6	△3
流動資産合計	136,326	135,545
固定資産		
有形固定資産	960	1,039
無形固定資産	267	275
投資その他の資産		
投資有価証券	914	1,015
長期貸付金	120	120
繰延税金資産	1,365	1,783
その他	6,088	6,039
貸倒引当金	△19	△2
投資その他の資産合計	8,469	8,955
固定資産合計	9,697	10,270
資産合計	146,023	145,816

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,436	6,521
短期借入金	27,863	32,642
1年内返済予定の長期借入金	14,722	20,214
債権流動化債務	2,600	2,900
未払法人税等	687	13
賞与引当金	774	207
役員賞与引当金	84	38
不動産特定共同事業出資受入金	4,275	4,070
その他	9,995	10,059
流動負債合計	68,437	76,665
固定負債		
長期借入金	35,808	31,457
不動産特定共同事業出資受入金	4,290	1,860
その他	4,661	4,210
固定負債合計	44,760	37,528
負債合計	113,198	114,193
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,724	5,722
利益剰余金	23,643	22,299
自己株式	△22	△12
株主資本合計	34,345	33,009
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,720	△1,750
その他の包括利益累計額合計	△1,720	△1,750
非支配株主持分	200	363
純資産合計	32,825	31,622
負債純資産合計	146,023	145,816

(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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
売上高	62,265	55,136
売上原価	50,892	47,630
売上総利益	11,373	7,506
販売費及び一般管理費	9,011	9,119
営業利益又は営業損失(△)	2,361	△1,612
営業外収益		
受取配当金	4	412
海外不動産投資利益	75	—
持分法による投資利益	21	2
その他	76	257
営業外収益合計	177	672
営業外費用		
支払利息	333	385
資金調達費用	204	189
その他	1	5
営業外費用合計	538	580
経常利益又は経常損失(△)	2,000	△1,520
特別利益		
固定資産売却益	0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
固定資産除却損	4	0
新型コロナウイルス感染症による損失	—	70
特別損失合計	4	70
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(△)	1,995	△1,591
法人税、住民税及び事業税	272	1
法人税等還付税額	—	△92
法人税等調整額	47	△417
法人税等合計	319	△507
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,675	△1,084
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△3	△10
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(△)	1,679	△1,073

(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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,675	△1,084
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△159	△29
その他の包括利益合計	△159	△29
四半期包括利益	1,516	△1,113
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,520	△1,103
非支配株主に係る四半期包括利益	△3	△10

(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。

(追加情報)

(連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱いの適用)

当社及び国内連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

当社グループでは、繰延税金資産の回収可能性、固定資産の減損会計及びたな卸資産の評価等の会計上の見積りにおいて、四半期連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき実施しており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りは、前連結会計年度末から重要な変更はありません。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自2019年4月1日至2019年12月31日)

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	宿泊事業	工事業	計
売上高					
外部顧客への売上高	15,130	33,478	5,181	8,474	62,265
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	0	432	433
計	15,130	33,479	5,181	8,906	62,698
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△912	4,255	275	155	3,773

	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	—	62,265
セグメント間の内部売上高又は振替高	△433	—
計	△433	62,265
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,412	2,361

(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△1,412百万円には、セグメント間取引消去△32百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,379百万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せん。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

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 シヤル事業	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	17,066	29,270	438	8,361	55,136
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	5	3	321	329
計	17,066	29,276	441	8,682	55,466
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,055	2,465	△2,026	330	△285

	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	—	55,136
セグメント間の内部売上高又は振替高	△329	—
計	△329	55,136
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△1,327	△1,612

(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△1,327百万円には、セグメント間取引消去△19百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,308百万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。