

## 平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11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  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営企画室長  
 四半期報告書提出予定日 平成26年11月11日

(氏名) 高木 嘉幸  
 (氏名) 岡村 さゆり

TEL 03-5444-3210

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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成27年3月期第2四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26年9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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第2四半期	31,304	31.3	△220	—	△401	—	△400	—
26年3月期第2四半期	23,847	△38.2	△1,157	—	△1,385	—	△1,396	—

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 △383百万円 (—%) 26年3月期第2四半期 △1,377百万円 (—%)

	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
27年3月期第2四半期	△11.82	—
26年3月期第2四半期	△52.16	—

#### (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	%
27年3月期第2四半期	79,821	13,772	17.3
26年3月期	70,754	14,156	20.0

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 13,772百万円 26年3月期 14,156百万円

### 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
26年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
27年3月期	—	0.00	—	—	—
27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. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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		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	73,200	8.5	1,500	△13.8	1,000	△27.9	1,000	△20.6	29.49

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年3月期2Q	33,911,219 株	26年3月期	33,911,219 株
27年3月期2Q	3,062 株	26年3月期	2,672 株
27年3月期2Q	33,908,370 株	26年3月期2Q	26,766,160 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

(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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成26年11月11日(火)に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催いたします。

本説明会資料は、同説明会の開催後、速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○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	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2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 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

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期と比較して、不動産販売事業を始め全セグメントにおいて増収増益となったこと等から、売上高313億4百万円（前年同期比31.3%増）、営業損失2億20百万円、経常損失4億1百万円、四半期純損失4億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82.4%、45.1%となっております。

なお、当社グループ（当社及び当社の関係会社）の主力事業である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27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2四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2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	23,847	31,304	7,456	31.3
売上総利益	4,503	5,771	1,267	28.2
販売費及び一般管理費	5,661	5,992	330	5.8
営業損失(△)	△1,157	△220	936	—
経常損失(△)	△1,385	△401	983	—
四半期純損失(△)	△1,396	△400	995	—

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、『イニシア三鷹下連雀』（東京都）、『イニシア上麻生』（神奈川県）、『イニシア川口フィールズ』（埼玉県）等、引渡戸数が378戸（前年同期比201戸増）となったこと等により、売上高139億13百万円（同91.0%増）を計上いたしました。

新築一戸建販売におきましては、『ザ・ガーデンパークス三鷹台』（東京都）、『コスモアベニュー八千代台』（千葉県）等、引渡区画数が32区画（同29区画減）となったこと等により、売上高19億16百万円（同41.8%減）を計上いたしました。

リノベーションマンション等販売におきましては、『リノマークス目黒本町』（東京都）の引渡を開始したこと等により、売上高13億99百万円（同18.4%増）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174億67百万円（同46.2%増）、セグメント利益16百万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3.9%低下の13.2%、新築一戸建の売上総利益率は同1.4%改善の11.3%となり、当第2四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16戸（同16戸増）・38区画（同27区画増）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2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	11,944	17,467	5,522	46.2
セグメント利益及びセグメント損失(△)	△642	16	659	—

## 売上高の内訳

(単位：百万円)

	前第2四半期		当第2四半期		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)	177	7,283	378	13,913	201	6,629	91.0
新築一戸建(区画)	61	3,291	32	1,916	△29	△1,375	△41.8
リノベーションマンション等	—	1,182	—	1,399	—	217	18.4
その他	—	187	—	237	—	50	26.9
合計	—	11,944	—	17,467	—	5,522	46.2

## 新築マンション及び新築一戸建の販売状況

(平成26年9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)	749	617	82.4
	新築一戸建(区画)	122	55	45.1

## 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8,132戸(同367戸増)となり、新規稼働物件が収益に寄与したこと等により、売上高71億30百万円(同7.3%増)、セグメント利益3億5百万円(同0.8%増)を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	6,642	7,130	487	7.3
セグメント利益	303	305	2	0.8
転貸マンション戸数(戸)	7,765	8,132	367	4.7
空室率(%)	6.9	5.1	△1.8	—

## ③ 不動産流通事業

不動産流通事業におきましては、法人仲介の取扱高が増加したことや中古マンションの引渡戸数が増加したこと等により、売上高17億94百万円(同217.3%増)、セグメント利益1億81百万円を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	565	1,794	1,229	217.3
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△41	181	222	—
取扱高	15,652	16,319	667	4.3
取扱件数(件)	406	345	△61	△15.0

## ④ その他事業

その他事業におきましては、オフィス移転改修工事において増収となったこと等により、売上高54億21百万円(同7.0%増)、セグメント損失87百万円を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	5,065	5,421	355	7.0
セグメント損失(△)	△104	△87	17	—

## (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2四半期連結会計期間末の資産合計は798億21百万円となり、前連結会計年度末比90億67百万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事業用地の取得が進んだことにより、仕掛販売用不動産が増加したことなどによるものです。

なお、当第2四半期連結会計期間末の仕入契約済の保有在庫数は、新築マンション2,322戸（売上高976億円相当）、新築一戸建350区画（売上高209億円相当）、中古マンション150戸（売上高40億円相当）となっております。

当第2四半期連結会計期間末の負債合計は660億49百万円となり、前連結会計年度末比94億51百万円増加いたしました。これは主に短期借入金が増加したことによるものです。

当第2四半期連結会計期間末の純資産合計は137億72百万円となり、自己資本比率は17.3%となりました。

## 〔キャッシュ・フローの状況に関する分析〕

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、107億79百万円となりました。

〔前年同四半期連結会計期間末は56億66百万円〕

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に新築マンション及び新築一戸建の事業用地や中古マンションの仕入れが順調に進んだことによりたな卸資産が89億30百万円増加したことや、不動産販売事業等に係る預り金が10億55百万円減少したことから、106億3百万円の資金の減少となりました。

〔前年同四半期連結累計期間は100億74百万円の減少〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、貸付金の回収による収入が81百万円あった一方で、有形固定資産の取得による支出27百万円があったことから、34百万円の資金の増加となりました。

〔前年同四半期連結累計期間は33百万円の増加〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に事業用地の仕入れに伴い短期借入金が102億38百万円増加したことや長期借入れによる収入が43億65百万円あったことから、119億66百万円の資金の増加となりました。

〔前年同四半期連結累計期間は73億10百万円の増加〕

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年5月8日に公表しました連結業績予想から修正しております。

通期の業績予想につきましては、当第2四半期の業績等を踏まえ、新築マンション及び新築一戸建の販売戦略並びに引渡計画を見直したことから、不動産販売事業において前回予想比減収となる一方で、利益率の改善が見込まれるため、売上高732億円（前回予想比56億円減）、営業利益15億円、経常利益10億円、当期純利益10億円を見通しております。

## 報告セグメント別業績予想

(単位：百万円)

	前回発表予想 (A)		今回発表予想 (B)		増減額 (B-A)	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
不動産販売事業	49,150	1,600	43,550	1,600	△5,600	—
不動産賃貸事業	14,100	550	14,100	550	—	—
不動産流通事業	3,900	420	3,900	420	—	—
その他事業	12,600	290	12,600	290	—	—
連結消去・全社費用	△950	△1,360	△950	△1,360	—	—
合計	78,800	1,500	73,200	1,500	△5,600	—

## 不動産販売事業の内訳

(単位：百万円)

	前回発表予想 (A)		今回発表予想 (B)		増減額 (B-A)	
	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)	859	35,300	749	31,400	△110	△3,900
新築一戸建 (区画)	160	8,550	122	6,250	△38	△2,300
リノベーションマンション等	—	4,700	—	5,300	—	600
その他	—	600	—	600	—	—
合計	—	49,150	—	43,550	—	△5,600

## 2. 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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,382	10,779
受取手形及び売掛金	3,179	1,330
販売用不動産	10,643	9,173
仕掛販売用不動産	28,161	39,397
その他のたな卸資産	160	168
繰延税金資産	370	380
その他	3,023	2,619
貸倒引当金	△77	△78
流動資産合計	54,843	63,770
固定資産		
有形固定資産	435	391
無形固定資産	207	190
投資その他の資産		
長期貸付金	10,934	11,118
繰延税金資産	9	9
その他	4,364	4,380
貸倒引当金	△39	△39
投資その他の資産合計	15,268	15,469
固定資産合計	15,911	16,051
資産合計	70,754	79,821

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,346	3,225
短期借入金	16,544	26,784
1年内返済予定の長期借入金	710	7,614
1年内返済予定の関係会社長期借入金	4,644	2,196
未払法人税等	80	12
賞与引当金	458	260
役員賞与引当金	30	11
その他	10,772	8,405
流動負債合計	36,586	48,509
固定負債		
長期借入金	9,398	6,734
海外事業撤退損失引当金	7,906	8,098
その他	2,706	2,707
固定負債合計	20,010	17,539
負債合計	56,597	66,049
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	4,887	4,486
自己株式	△1	△1
株主資本合計	15,610	15,209
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	0
為替換算調整勘定	△1,455	△1,438
その他の包括利益累計額合計	△1,454	△1,437
純資産合計	14,156	13,772
負債純資産合計	70,754	79,821



(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2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
売上高	23,847	31,304
売上原価	19,344	25,533
売上総利益	4,503	5,771
販売費及び一般管理費	5,661	5,992
営業損失(△)	△1,157	△220
営業外収益		
設備賃貸料	19	21
その他	10	16
営業外収益合計	30	37
営業外費用		
支払利息	159	178
その他	98	39
営業外費用合計	257	218
経常損失(△)	△1,385	△401
特別損失		
固定資産除却損	3	4
特別損失合計	3	4
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,388	△406
法人税、住民税及び事業税	6	5
法人税等調整額	0	△11
法人税等合計	7	△5
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△1,396	△400
四半期純損失(△)	△1,396	△400

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△1,396	△400
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	18	16
その他の包括利益合計	18	16
四半期包括利益	△1,377	△383
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,377	△383

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,388	△406
減価償却費	112	111
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	△0
賞与引当金の増減額(△は減少)	△80	△197
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	-	△18
受取利息及び受取配当金	△3	△3
支払利息	159	178
売上債権の増減額(△は増加)	781	1,853
たな卸資産の増減額(△は増加)	△5,711	△8,930
差入保証金の増減額(△は増加)	△63	△19
仕入債務の増減額(△は減少)	△352	△125
預り金の増減額(△は減少)	△992	△1,055
その他	△2,424	△1,722
小計	△9,964	△10,336
利息及び配当金の受取額	3	1
利息の支払額	△159	△182
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	46	△86
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,074	△10,603
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△36	△27
貸付金の回収による収入	79	81
その他	△9	△20
投資活動によるキャッシュ・フロー	33	34
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	5,605	10,238
長期借入れによる収入	4,340	4,365
長期借入金の返済による支出	△2,315	△2,625
株式の発行による収入	9,456	-
優先株式の取得による支出	△9,150	-
配当金の支払額	△611	-
その他	△14	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,310	11,966
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	△1
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,727	1,397
現金及び現金同等物の期首残高	8,394	9,382
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,666	10,779

## (4) 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2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日 至 平成25年9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	11,944	6,619	565	4,718	23,847
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	23	—	347	371
計	11,944	6,642	565	5,065	24,218
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△642	303	△41	△104	△485

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	△485
セグメント間取引消去	△14
全社費用(注)	△658
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△1,157

(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2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年9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	17,467	7,106	1,794	4,935	31,304
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	23	—	485	509
計	17,467	7,130	1,794	5,421	31,813
セグメント利益又はセグメント損失(△)	16	305	181	△87	416

## 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	416
セグメント間取引消去	△8
全社費用(注)	△629
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△220

(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。