



平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月4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28年2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. 平成28年3月期第3四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第3四半期	50,941	22.7	444	—	41	—	39	—
27年3月期第3四半期	41,521	5.3	△1,161	—	△1,432	—	△1,392	—

(注)包括利益 28年3月期第3四半期 △100百万円 (—%) 27年3月期第3四半期 △1,378百万円 (—%)

	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
28年3月期第3四半期	1.15	—
27年3月期第3四半期	△41.08	—

(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	%
28年3月期第3四半期	90,313	15,829	17.5
27年3月期	82,794	15,929	19.2

(参考)自己資本 28年3月期第3四半期 15,829百万円 27年3月期 15,929百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年3月期	—	0.00	—	—	—
28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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	19.0	3,500	100.6	3,000	122.0	2,900	67.1	85.53

(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)	28年3月期3Q	33,911,219 株	27年3月期	33,911,219 株
② 期末自己株式数	28年3月期3Q	3,481 株	27年3月期	3,258 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期3Q	33,907,830 株	27年3月期3Q	33,908,259 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。

なお、業績予想に関する事項は、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
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

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、不動産販売事業を始め全セグメントで増収となり、売上総利益率が改善したこと等により、売上高509億41百万円（前年同期比22.7%増）、営業利益4億44百万円（前年同期は営業損失11億61百万円）、経常利益41百万円（前年同期は経常損失14億32百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益39百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失13億92百万円）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86.9%、90.1%であり、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28年3月期における新築マンションの引渡時期が、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	41,521	50,941	9,419	22.7
売上総利益	7,722	10,116	2,394	31.0
販売費及び一般管理費	8,883	9,672	789	8.9
営業利益又は営業損失(△)	△1,161	444	1,605	—
経常利益又は経常損失(△)	△1,432	41	1,473	—
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(△)	△1,392	39	1,431	—

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、『イニシア大井町』（東京都）、『イニシア武蔵新城ハウス』（神奈川県）、『イニシア所沢』（埼玉県）等、引渡戸数が464戸（前年同期比67戸増）となったことや戸当たり価格が上昇したこと等により、売上高208億17百万円（同42.4%増）を計上いたしました。

新築一戸建販売におきましては、『グランフォーラム溝の口』（神奈川県）、『コスモアベニュー北浦和 見晴らしの街』（埼玉県）等、引渡区画数が66区画（同4区画増）となったこと等により、売上高38億59百万円（同10.1%増）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、『リノグラン東林間ブライト』（神奈川県）を引渡したことや投資用不動産及び土地の売却により、売上高32億91百万円（同13.8%増）を計上いたしました。

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281億45百万円（同32.4%増）、セグメント利益5億38百万円（前年同期はセグメント損失5億61百万円）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7.0ポイント改善の20.2%、新築一戸建の売上総利益率は同2.9ポイント改善の15.0%となり、当第3四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93戸（同85戸増）・23区画（同7区画減）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投資用不動産及び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3四半期	当第3四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	21,263	28,145	6,882	32.4
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△561	538	1,099	—

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	増減率(%)
新築マンション(戸)	397	14,615	464	20,817	67	6,201	42.4
新築一戸建(区画)	62	3,504	66	3,859	4	355	10.1
リノベーションマンション等	—	2,891	—	3,291	—	399	13.8
その他	—	251	—	177	—	△74	△29.6
合計	—	21,263	—	28,145	—	6,882	32.4

新築マンション及び新築一戸建の販売状況

(平成27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)	937	814	86.9
	新築一戸建(区画)	91	82	90.1

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8,777戸(同518戸増)となった一方で、営業費用が増加したこと等より、売上高110億86百万円(同4.2%増)、セグメント利益3億76百万円(同1.8%減)を計上いたしました。

(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	10,643	11,086	443	4.2
セグメント利益	383	376	△6	△1.8
転貸マンション戸数(戸)	8,259	8,777	518	6.3
空室率(%)	4.5	4.7	0.2	—

③ 不動産流通事業

不動産流通事業におきましては、リテール仲介及び法人仲介の取扱高が増加したことや中古マンションの買取再販(リニューアル)における引渡戸数が増加したこと等により、売上高38億12百万円(同58.7%増)、セグメント利益4億33百万円(同135.3%増)を計上いたしました。

(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	2,402	3,812	1,410	58.7
セグメント利益	184	433	248	135.3
中古マンション引渡戸数(戸)	55	87	32	58.2
仲介取扱高	24,264	30,196	5,932	24.4
仲介取扱件数(件)	541	601	60	11.1

④ その他事業

その他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等により、売上高84億68百万円(同7.2%増)、セグメント利益69百万円(前年同期はセグメント損失2億7百万円)を計上いたしました。

(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	7,901	8,468	566	7.2
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△207	69	277	—

(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903億13百万円となり、前連結会計年度末比75億19百万円増加いたしました。これは主に投資用不動産等の取得が進んだことにより、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744億84百万円となり、前連結会計年度末比76億19百万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158億29百万円となり、自己資本比率は17.5%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27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

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当第3四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額はあります。

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27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,438	7,219
受取手形及び売掛金	2,700	959
販売用不動産	14,487	26,105
仕掛販売用不動産	32,458	35,188
その他のたな卸資産	245	434
繰延税金資産	764	800
その他	2,848	4,655
貸倒引当金	△67	△56
流動資産合計	66,875	75,307
固定資産		
有形固定資産	372	367
無形固定資産	209	204
投資その他の資産		
長期貸付金	11,538	9,962
繰延税金資産	10	7
その他	3,826	4,502
貸倒引当金	△39	△39
投資その他の資産合計	15,336	14,432
固定資産合計	15,918	15,005
資産合計	82,794	90,313

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,300	2,307
短期借入金	22,757	29,752
1年内返済予定の長期借入金	7,248	3,884
未払法人税等	35	41
賞与引当金	372	201
役員賞与引当金	25	20
不動産特定共同事業出資受入金	900	3,500
その他	9,357	7,537
流動負債合計	45,998	47,245
固定負債		
長期借入金	5,828	15,250
関係会社長期借入金	2,255	1,933
海外事業撤退損失引当金	8,317	7,127
不動産特定共同事業出資受入金	1,700	—
その他	2,764	2,926
固定負債合計	20,865	27,238
負債合計	66,864	74,484
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	6,623	6,662
自己株式	△1	△1
株主資本合計	17,345	17,384
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	0
為替換算調整勘定	△1,417	△1,556
その他の包括利益累計額合計	△1,416	△1,555
純資産合計	15,929	15,829
負債純資産合計	82,794	90,313

(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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第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)
売上高	41,521	50,941
売上原価	33,799	40,824
売上総利益	7,722	10,116
販売費及び一般管理費	8,883	9,672
営業利益又は営業損失(△)	△1,161	444
営業外収益		
設備賃貸料	32	39
その他	26	10
営業外収益合計	58	50
営業外費用		
支払利息	276	279
その他	53	173
営業外費用合計	330	453
経常利益又は経常損失(△)	△1,432	41
特別損失		
固定資産除却損	4	2
特別損失合計	4	2
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(△)	△1,436	38
法人税、住民税及び事業税	8	31
法人税等調整額	△52	△32
法人税等合計	△44	△0
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,392	39
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(△)	△1,392	39

(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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第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)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,392	39
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	14	△139
その他の包括利益合計	14	△139
四半期包括利益	△1,378	△100
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△1,378	△100

(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26年4月1日至平成26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				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	21,263	10,607	2,402	7,248	41,521
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	35	—	653	688
計	21,263	10,643	2,402	7,901	42,210
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△561	383	184	△207	△201

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	△201
セグメント間取引消去	△32
全社費用(注)	△927
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△1,161

(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				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	28,145	11,051	3,812	7,931	50,941
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	35	—	536	572
計	28,145	11,086	3,812	8,468	51,513
セグメント利益	538	376	433	69	1,416

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	1,416
セグメント間取引消去	△20
全社費用（注）	△951
四半期連結損益計算書の営業利益	444

(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。