



## 平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月8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11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 : 有

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29年3月期第2四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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		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	%
29年3月期第2四半期	33,142	△8.0	831	51.3	494	56.9	384	26.0
28年3月期第2四半期	36,024	15.1	549	—	315	—	305	—

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 265百万円 (△1.9%) 28年3月期第2四半期 270百万円 (—%)

	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
29年3月期第2四半期	11.33	—
28年3月期第2四半期	9.00	—

#### (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	%
29年3月期第2四半期	114,350	19,497	17.1
28年3月期	102,293	19,470	19.0

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 19,497百万円 28年3月期 19,470百万円

### 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
28年3月期	—	0.00	—	7.00	7.00
29年3月期	—	0.00	—	—	—
29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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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	3.4	3,700	6.3	3,000	1.4	2,700	△25.8

(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)

29年3月期2Q	33,911,219 株	28年3月期	33,911,219 株
----------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

29年3月期2Q	3,693 株	28年3月期	3,527 株
----------	---------	--------	---------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年3月期2Q	33,907,617 株	28年3月期2Q	33,907,874 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。

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。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

四半期決算補足説明資料はTDnet及び当社ホームページで同日開示しております。

○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. 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
(4) 追加情報	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2四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	9
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報等)	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

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、「3. 四半期連結財務諸表(4) 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、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において増収増益となったこと等により、売上高331億42百万円(前年同期比8.0%減)、営業利益8億31百万円(同51.3%増)、経常利益4億94百万円(同56.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益3億84百万円(同26.0%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、各々68.2%、33.8%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、平成29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	36,024	33,142	△2,882	△8.0
売上総利益	7,177	7,412	235	3.3
販売費及び一般管理費	6,628	6,581	△46	△0.7
営業利益	549	831	281	51.3
経常利益	315	494	179	56.9
親会社株主に帰属する四半期純利益	305	384	79	26.0

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、中古マンション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や、売上総利益率が低下したこと等により、売上高174億61百万円(前年同期比19.5%減)、セグメント利益4億52百万円(同41.5%減)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2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	21,686	17,461	△4,225	△19.5
セグメント利益	774	452	△321	△41.5

## &lt;売上高の内訳&gt;

(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
新築マンション(戸)	370	17,224	283	13,172	△87	△4,051
新築一戸建(区画)	38	2,060	16	851	△22	△1,209
リノベーションマンション等	—	1,962	—	3,093	—	1,131
(うち中古マンション買取再販)(戸)	(58)	(1,637)	(89)	(2,794)	(31)	(1,157)
リテール仲介等(取扱高)	11,503	438	8,888	342	△2,614	△96
合計	—	21,686	—	17,461	—	△4,225

※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;売上総利益率及び未契約完成在庫&gt;

(平成28年9月30日現在)

	前第2四半期		当第2四半期		前年同期比	
	売上総利益率(%)	未契約完成在庫	売上総利益率(%)	未契約完成在庫	売上総利益率(%)	未契約完成在庫
新築マンション(戸)	20.3	49	17.9	111	△2.4	62
新築一戸建(区画)	13.4	34	4.2	27	△9.1	△7

※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;

(平成28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)	755	515	68.2
	新築一戸建(区画)	80	27	33.8
	中古マンション(戸)	275	114	41.5

## 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、投資用不動産の販売や法人仲介が順調に推移したこと等により、売上高95億47百万円(同13.1%増)、セグメント利益9億51百万円(同160.9%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2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	8,440	9,547	1,106	13.1
セグメント利益	364	951	586	160.9

## &lt;売上高の内訳&gt;

(単位：百万円)

	前第2四半期		当第2四半期		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)	8,660	7,333	9,107	6,858	447	△474
投資用不動産等	—	818	—	2,344	—	1,525
(うち一棟物件)(棟)	(—)	(—)	(1)	(1,193)	(1)	(1,193)
法人仲介等(取扱高)	10,825	288	14,282	344	3,457	56
合計	—	8,440	—	9,547	—	1,106

※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。

## ③工事業

工事業におきましては、オフィス改修工事や賃貸住宅の新築工事の受注が増加した一方で、売上総利益率が低下したこと等により、売上高49億33百万円（同6.6%増）、セグメント利益1億5百万円（同38.5%減）を計上いたしました。

## &lt;工事業の業績&gt;

(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	4,626	4,933	307	6.6
セグメント利益	171	105	△65	△38.5

## 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改善したこと等により、売上高16億3百万円（同3.0%減）、セグメント利益15百万円を計上いたしました。

## &lt;海外事業の業績&gt;

(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	1,652	1,603	△49	△3.0
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△90	15	105	—

## (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1,143億50百万円となり、前連結会計年度末比120億57百万円増加いたしました。これは主に投資用不動産や中古マンションの取得が進んだことにより、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2四半期連結会計期間末の負債合計は948億52百万円となり、前連結会計年度末比120億29百万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2四半期連結会計期間末の純資産合計は194億97百万円となり、前連結会計年度末比27百万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。

## [キャッシュ・フローの状況に関する分析]

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、92億21百万円となりました。〔前年同四半期連結会計期間末は100億95百万円〕

当第2四半期連結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、主に投資用不動産や中古マンションの取得が進んだことにより、たな卸資産が192億10百万円増加したことや、仕入債務が37億88百万円減少したことから、232億18百万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144億3百万円の減少〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に有形固定資産の取得による支出1億29百万円があったことから、1億3百万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1億27百万円の減少〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に短期借入金が増加したことや長期借入れによる収入が115億88百万円あったことから、194億69百万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112億5百万円の増加〕

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成28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  
会計方針の変更

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これによる四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を第1四半期連結会計期間から適用しております。

## 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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,124	9,221
受取手形及び売掛金	2,437	1,116
販売用不動産	36,056	44,957
仕掛販売用不動産	29,247	39,461
その他のたな卸資産	266	350
繰延税金資産	1,152	1,178
その他	3,279	2,257
貸倒引当金	△50	△5
流動資産合計	85,513	98,538
固定資産		
有形固定資産	479	546
無形固定資産	191	194
投資その他の資産		
長期貸付金	10,411	9,014
繰延税金資産	844	737
その他	4,893	5,358
貸倒引当金	△39	△37
投資その他の資産合計	16,110	15,072
固定資産合計	16,780	15,812
資産合計	102,293	114,350

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,021	1,211
短期借入金	24,331	36,203
1年内返済予定の長期借入金	6,724	8,091
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2,021	1,765
未払法人税等	593	62
賞与引当金	480	367
役員賞与引当金	30	13
不動産特定共同事業出資受入金	6,500	3,000
その他	7,437	4,978
流動負債合計	53,141	55,695
固定負債		
長期借入金	19,082	25,796
海外事業撤退損失引当金	7,455	6,508
不動産特定共同事業出資受入金	—	3,240
その他	3,144	3,613
固定負債合計	29,682	39,157
負債合計	82,823	94,852
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	10,262	10,409
自己株式	△1	△1
株主資本合計	20,985	21,132
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,515	△1,634
その他の包括利益累計額合計	△1,515	△1,634
純資産合計	19,470	19,497
負債純資産合計	102,293	114,350

## (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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	36,024	33,142
売上原価	28,847	25,729
売上総利益	7,177	7,412
販売費及び一般管理費	6,628	6,581
営業利益	549	831
営業外収益		
設備賃貸料	26	24
その他	8	20
営業外収益合計	35	44
営業外費用		
支払利息	188	206
持分法による投資損失	—	5
為替差損	27	86
その他	52	82
営業外費用合計	269	381
経常利益	315	494
特別損失		
固定資産除却損	2	20
特別損失合計	2	20
税金等調整前四半期純利益	312	474
法人税、住民税及び事業税	43	8
法人税等調整額	△36	80
法人税等合計	7	89
四半期純利益	305	384
親会社株主に帰属する四半期純利益	305	384

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	305	384
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	—
為替換算調整勘定	△34	△119
その他の包括利益合計	△34	△119
四半期包括利益	270	265
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	270	265

## (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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28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利益	312	474
減価償却費	92	93
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△29
賞与引当金の増減額(△は減少)	△47	△112
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△11	△16
持分法による投資損益(△は益)	—	5
受取利息及び受取配当金	△3	△4
支払利息	188	206
売上債権の増減額(△は増加)	714	1,288
たな卸資産の増減額(△は増加)	△10,356	△19,210
差入保証金の増減額(△は増加)	9	△379
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,241	△3,788
預り金の増減額(△は減少)	△1,692	△1,027
その他	△2,210	△7
小計	△14,246	△22,509
利息及び配当金の受取額	1	4
利息の支払額	△189	△202
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	31	△511
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,403	△23,218
<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	△92	△129
貸付金の回収による収入	8	77
その他	△44	△51
投資活動によるキャッシュ・フロー	△127	△103
<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)	7,454	11,874
長期借入れによる収入	10,871	11,588
長期借入金の返済による支出	△6,216	△3,491
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	—	3,240
不動産特定共同事業出資返還による支出	△900	△3,500
配当金の支払額	—	△236
その他	△5	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,205	19,469
現金及び現金同等物に係る換算差額	△17	△50
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,343	△3,903
現金及び現金同等物の期首残高	13,438	13,124
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,095	9,221

## (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27年4月1日至平成27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				
	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	計
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	21,686	8,416	4,270	1,650	36,024
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	23	355	1	380
計	21,686	8,440	4,626	1,652	36,405
セグメント利益又はセグメント損失(△)	774	364	171	△90	1,220

	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	—	36,024	—	36,024
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	380	△380	—
計	—	36,405	△380	36,024
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△7	1,212	△663	549

(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△663百万円には、セグメント間取引消去△1百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△661百万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2四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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				
	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	17,461	9,521	4,512	1,598	33,093
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	26	421	4	451
計	17,461	9,547	4,933	1,603	33,545
セグメント利益	452	951	105	15	1,525

	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	48	33,142	—	33,142
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	5	457	△457	—
計	54	33,599	△457	33,142
セグメント利益	△13	1,511	△680	831

(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。

セグメント利益の調整額△680百万円には、セグメント間取引消去△0百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△680百万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. 報告セグメント変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、「中期経営計画2018」の基本方針に基づき、事業ポートフォリオ変革の推進に向けて、社内管理体制を見直した結果、報告セグメントを変更しております。

これにより、報告セグメントの区分を従来の「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」から、「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」に変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを開示しております。