



2019年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年2月7日

上場会社名 株式会社コスモスイニシア
 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
 四半期報告書提出予定日 2019年2月13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

上場取引所 東
 TEL 03-5444-3210

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第3四半期の連結業績(2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第3四半期	58,371	0.2	2,415	23.8	2,307	42.8	2,244	66.6
2018年3月期第3四半期	58,511	11.9	1,951	24.6	1,616	52.8	1,347	64.5

(注) 包括利益 2019年3月期第3四半期 2,062百万円 (44.3%) 2018年3月期第3四半期 1,429百万円 (103.0%)

	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
2019年3月期第3四半期	66.21	
2018年3月期第3四半期	39.74	

(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	%
2019年3月期第3四半期	129,393	27,581	21.3
2018年3月期	115,309	25,824	22.4

(参考) 自己資本 2019年3月期第3四半期 27,581百万円 2018年3月期 25,824百万円

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
2018年3月期		0.00		9.00	9.00
2019年3月期		0.00			
2019年3月期(予想)				11.00	11.00

(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. 2019年3月期の連結業績予想(2018年4月1日～2019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	4.1	5,250	7.8	4,800	9.9	4,400	19.1	129.77

(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) : 有
除外 1社 (社名) KBRV Resort Operations Pty Ltd
(注)詳細は、添付資料9ページ「(3)四半期連結財務諸表に関する注記事項(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)」をご覧ください。
- (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 : 無
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

(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)	2019年3月期3Q	33,911,219 株	2018年3月期	33,911,219 株
期末自己株式数	2019年3月期3Q	4,691 株	2018年3月期	4,330 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年3月期3Q	33,906,702 株	2018年3月期3Q	33,907,169 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。

(日付表示方法の変更)

「2019年3月期 第1四半期決算短信」より、日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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. 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3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	9

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、海外事業においてホテル・リゾート運営事業から撤退したことにより減収減益となったことや、ソリューション事業において減収減益となった一方で、レジデンシャル事業及び工事事業において増収増益となったことにより、売上高583億71百万円（前年同期比0.2%減）、営業利益24億15百万円（同23.8%増）、経常利益23億7百万円（同42.8%増）を計上いたしました。また、海外事業撤退損失引当金戻入額5億27百万円を特別利益として計上したこと等により、親会社株主に帰属する四半期純利益22億44百万円（同66.6%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、2018年12月31日現在各々92.9%、81.2%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、2019年3月期における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	58,511	58,371	△139	△0.2
売上総利益	12,229	11,648	△580	△4.7
販売費及び一般管理費	10,277	9,233	△1,043	△10.2
営業利益	1,951	2,415	463	23.8
経常利益	1,616	2,307	691	42.8
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,347	2,244	897	66.6

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、新築マンションの一戸当たりの平均価格が上昇したことや、新築一戸建及び中古マンションの引渡戸数が増加したことに加え、新築マンションの売上総利益率が前年同期比1.9ポイント改善の19.5%となったこと等により、売上高249億33百万円（前年同期比10.6%増）、セグメント利益8億46百万円（同406.3%増）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	22,535	24,933	2,397	10.6
セグメント利益	167	846	679	406.3

<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)	316	14,176	298	14,783	△18	607
新築一戸建(区画)	30	2,579	64	4,141	34	1,561
リノベーションマンション等	—	5,175	—	5,639	—	463
(うち中古マンション買取再販)(戸)	(119)	(4,811)	(123)	(5,172)	(4)	(361)
リテール仲介等(取扱高)	10,665	603	6,302	369	△4,362	△234
合計	—	22,535	—	24,933	—	2,397

※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	17.5	19.5	1.9
新築一戸建	17.2	9.4	△7.8
中古マンション	12.0	13.9	1.9

※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>

(2018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	146	53	△93
	(うち未契約完成在庫)	(104)	(47)	(△57)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	35	47	12
	(うち未契約完成在庫)	(27)	(31)	(4)

<販売状況>

(2018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)	410	381	92.9
	新築一戸建 (区画)	101	82	81.2
	中古マンション (戸)	206	152	73.8

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、不動産サブリースの転貸戸数が増加したことや、「MIMARUシリーズ」のホテル運営を本格的に開始した一方で、一棟投資用不動産の引渡棟数が減少したことや、販売費及び一般管理費が増加したこと等により、売上高255億27百万円(同5.6%減)、セグメント利益25億85百万円(同11.3%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	27,032	25,527	△1,505	△5.6
セグメント利益	2,913	2,585	△328	△11.3

<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
不動産サブリース (戸)	9,539	10,786	9,729	11,235	190	449
投資用不動産等	—	15,683	—	13,871	—	△1,812
(うち一棟物件) (棟)	(10)	(12,202)	(7)	(6,508)	(△3)	(△5,693)
法人仲介等 (取扱高)	15,716	562	13,701	421	△2,015	△141
合計	—	27,032	—	25,527	—	△1,505

※投資用不動産等には、ホテル運営収入、賃料収入及び土地売却を含んでおります。

<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	14.1	22.9	8.8

※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。

<販売状況>

(2018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)	32,300	23,618	73.1

※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工事業

工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や、売上総利益率が改善したこと等により、売上高72億66百万円（同15.5%増）、セグメント利益18百万円（前年同期はセグメント損失2億95百万円）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	6,292	7,266	974	15.5
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△295	18	314	—

④海外事業

海外事業におきましては、第1四半期連結会計期間においてホテル・リゾート運営事業から撤退したことにより、売上高9億53百万円（同68.6%減）、セグメント利益64百万円（同67.9%減）を計上いたしました。

<海外事業の業績>

(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	3,038	953	△2,084	△68.6
セグメント利益	201	64	△137	△67.9

(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1,293億93百万円となり、前連結会計年度末比140億84百万円増加いたしました。これは主に海外事業におけるホテル・リゾート運営事業からの撤退に伴い、長期貸付金を回収した一方で、投資用不動産及び事業用地の取得が順調に進んだことにより、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3四半期連結会計期間末の負債合計は1,018億11百万円となり、前連結会計年度末比123億26百万円増加いたしました。これは主に海外事業撤退損失引当金を取崩したことや、支払手形及び買掛金が減少した一方で、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275億81百万円となり、前連結会計年度末比17億57百万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

2018年5月9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 (2018年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,342	13,205
受取手形及び売掛金	4,094	1,879
販売用不動産	38,607	56,431
仕掛販売用不動産	33,676	43,556
その他のたな卸資産	173	539
その他	2,384	3,252
貸倒引当金	△6	△5
流動資産合計	94,272	118,859
固定資産		
有形固定資産	881	444
無形固定資産	219	231
投資その他の資産		
投資有価証券	1,221	1,224
長期貸付金	10,282	120
繰延税金資産	2,103	1,945
その他	6,366	6,596
貸倒引当金	△37	△28
投資その他の資産合計	19,935	9,858
固定資産合計	21,036	10,534
資産合計	115,309	129,393

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,497	4,035
短期借入金	24,458	37,397
1年内返済予定の長期借入金	7,222	11,650
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,763	—
債権流動化債務	—	2,900
未払法人税等	678	219
賞与引当金	708	280
役員賞与引当金	59	28
不動産特定共同事業出資受入金	4,340	2,590
その他	7,631	5,207
流動負債合計	53,359	64,308
固定負債		
長期借入金	24,604	29,931
海外事業撤退損失引当金	7,477	—
不動産特定共同事業出資受入金	—	3,305
その他	4,043	4,266
固定負債合計	36,125	37,502
負債合計	89,484	101,811
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	16,513	18,453
自己株式	△1	△2
株主資本合計	27,236	29,175
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,411	△1,593
その他の包括利益累計額合計	△1,411	△1,593
純資産合計	25,824	27,581
負債純資産合計	115,309	129,393

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
売上高	58,511	58,371
売上原価	46,282	46,722
売上総利益	12,229	11,648
販売費及び一般管理費	10,277	9,233
営業利益	1,951	2,415
営業外収益		
持分法による投資利益	—	16
海外不動産投資利益	—	239
その他	83	67
営業外収益合計	83	323
営業外費用		
支払利息	283	261
持分法による投資損失	17	—
資金調達費用	115	160
その他	3	8
営業外費用合計	419	430
経常利益	1,616	2,307
特別利益		
固定資産売却益	1	—
海外事業撤退損失引当金戻入額	—	527
特別利益合計	1	527
特別損失		
固定資産除却損	4	10
その他	—	1
特別損失合計	4	12
税金等調整前四半期純利益	1,613	2,822
法人税、住民税及び事業税	237	419
法人税等調整額	28	157
法人税等合計	266	577
四半期純利益	1,347	2,244
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,347	2,244

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
四半期純利益	1,347	2,244
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	82	△182
その他の包括利益合計	82	△182
四半期包括利益	1,429	2,062
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,429	2,062

(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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

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より、同社及びその子会社KBRV Services Pty Ltdを連結の範囲から除外しております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(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 2017年4月1日 至 2017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				
	レジデンス 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	22,535	27,010	5,828	3,033	58,406
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	22	464	5	492
計	22,535	27,032	6,292	3,038	58,899
セグメント利益又はセグメント損失(△)	167	2,913	△295	201	2,987

	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	104	58,511	—	58,511
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	0	493	△493	—
計	105	59,004	△493	58,511
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△7	2,980	△1,028	1,951

(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△1,028百万円には、セグメント間取引消去8百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,037百万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3四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018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				
	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	24,933	25,526	6,866	949	58,276
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	1	400	3	404
計	24,933	25,527	7,266	953	58,681
セグメント利益	846	2,585	18	64	3,515

	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	95	58,371	—	58,371
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	404	△404	—
計	95	58,776	△404	58,371
セグメント利益	3	3,518	△1,103	2,415

(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△1,103百万円には、セグメント間取引消去3百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△1,107百万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。