



2019年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年5月10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>

上場取引所 東

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

TEL 03 - 5444 - 3210

定時株主総会開催予定日 2019年6月21日 配当支払開始予定日

2019年6月24日

有価証券報告書提出予定日 2019年6月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

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. 2019年3月期の連結業績(2018年4月1日～2019年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	104,606	3.7	5,380	10.5	5,050	15.6	4,562	23.5
2018年3月期	100,829	9.2	4,869	19.2	4,367	25.4	3,695	21.9

(注) 包括利益 2019年3月期 4,302百万円 (12.7%) 2018年3月期 3,818百万円 (26.8%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年3月期	134.55		16.4	4.1	5.1
2018年3月期	108.98		15.4	3.9	4.8

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 65百万円 2018年3月期 16百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年3月期	128,183	29,839	23.3	879.54
2018年3月期	115,309	25,824	22.4	761.63

(参考) 自己資本 2019年3月期 29,822百万円 2018年3月期 25,824百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年3月期	15,068	3,145	16,900	20,279
2018年3月期	999	744	673	15,342

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
2018年3月期		0.00		9.00	9.00	305	8.3	1.3
2019年3月期		0.00		11.00	11.00	372	8.2	1.3
2020年3月期(予想)		0.00		13.00	13.00		10.3	

3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020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	110,000	5.2	5,800	7.8	5,200	3.0	4,300	5.7	126.82

注記事項

(1) 期中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14ページ「(5)連結財務諸表に関する注記事項(期中における重要な子会社の異動)」をご覧ください。

(2) 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

(3) 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)

期末自己株式数

期中平均株式数

2019年3月期	33,911,219 株	2018年3月期	33,911,219 株
2019年3月期	4,691 株	2018年3月期	4,330 株
2019年3月期	33,906,658 株	2018年3月期	33,907,099 株

(参考)個別業績の概要

2019年3月期の個別業績(2018年4月1日～2019年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	91,425	5.4	5,018	11.4	4,521	8.9	3,682	2.5
2018年3月期	86,779	10.7	4,505	31.0	4,150	34.3	3,593	30.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2019年3月期	108.62	
2018年3月期	105.98	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
2019年3月期	122,922	27,557	27,557	24,180	22.4	812.75		
2018年3月期	101,176	24,180	24,180	24,180	23.9	713.13		

(参考) 自己資本 2019年3月期 27,557百万円 2018年3月期 24,180百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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6ページ「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」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。

(決算補足説明資料の入手方法)

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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2019年5月22日(水)に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を行います。

本説明会の動画等については、同説明会開催後、速やかにホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	14
(期中における重要な子会社の異動)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17
4. その他	17

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の経営成績は、前連結会計年度と比較して、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一方で、ソリューション事業及び工事事業において増収増益となったこと等により、売上高1,046億6百万円（前連結会計年度比3.7%増）、営業利益53億80百万円（同10.5%増）、経常利益50億50百万円（同15.6%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5億5百万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当期純利益45億62百万円（同23.5%増）を計上いたしました。

なお、中期経営計画（2017年3月期～2019年3月期）の経営指標との比較におきましては、計画期間累計の売上高及び営業利益共に同計画を上回る実績となりました。

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想	連結業績予想比
売上高	100,829	104,606	3,776	105,000	△393
売上総利益	19,487	19,134	△353	18,330	804
販売費及び一般管理費	14,618	13,754	△863	13,080	674
営業利益	4,869	5,380	510	5,250	130
経常利益	4,367	5,050	683	4,800	250
親会社株主に帰属する当期純利益	3,695	4,562	866	4,400	162

(単位：百万円)

	2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		計画期間累計	
	中期経営計画	実績	中期経営計画	実績	中期経営計画	実績	中期経営計画	実績
売上高	90,000	92,366	98,000	100,829	105,000	104,606	293,000	297,802
営業利益	3,700	4,084	4,400	4,869	5,000	5,380	13,100	14,333

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、新築マンションの引渡戸数が減少した一方で、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や、新築マンションの売上総利益率が前連結会計年度比2.4ポイント改善の19.1%となったこと等により、売上高386億44百万円（前連結会計年度比1.2%減）、セグメント利益11億71百万円（同2.5%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)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	39,129	38,644	△485	△1.2
セグメント利益	1,142	1,171	28	2.5

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	2018年3月期		2019年3月期		前連結会計年度比	
	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)	558	24,948	414	20,336	△144	△4,611
新築一戸建(区画)	55	4,717	109	6,981	54	2,264
リノベーションマンション等	—	8,661	—	10,634	—	1,972
(うち中古マンション買取再販)(戸)	(214)	(8,156)	(234)	(9,986)	(20)	(1,829)
リテール仲介等(取扱高)	13,736	802	9,104	691	△4,631	△111
合計	—	39,129	—	38,644	—	△485

※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>

	2018年3月期 (%)	2019年3月期 (%)	前連結会計年度比
新築マンション	16.7	19.1	2.4
新築一戸建	16.5	10.1	△6.3
中古マンション	12.5	13.3	0.8

※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>

(2019年3月31日現在)

		2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比
新築マンション (戸)	完成在庫	161	80	△81
	(うち未契約完成在庫)	(133)	(72)	(△61)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	30	33	3
	(うち未契約完成在庫)	(25)	(30)	(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、不動産サブリースの転貸戸数が増加したことや、一棟投資用不動産の引渡棟数が増加したことに加え、「MIMARUシリーズ」のホテル運営を本格的に開始したこと等により、売上高538億65百万円(同13.0%増)、セグメント利益53億29百万円(同9.6%増)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)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	47,671	53,865	6,194	13.0
セグメント利益	4,862	5,329	466	9.6

<売上高の内訳>

(単位:百万円)

	2018年3月期		2019年3月期		前連結会計年度比	
	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)	9,520	14,507	10,158	15,032	638	525
投資用不動産等	—	32,381	—	38,281	—	5,899
(うち一棟物件)(棟)	(20)	(25,141)	(24)	(28,499)	(4)	(3,358)
法人仲介等(取扱高)	23,397	782	18,716	551	△4,680	△231
合計	—	47,671	—	53,865	—	6,194

※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>

	2018年3月期 (%)	2019年3月期 (%)	前連結会計年度比
投資用不動産等	14.6	17.4	2.8

※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。

※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。

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116億65百万円(同12.1%増)、セグメント利益3億66百万円(同415.5%増)を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位:百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	10,406	11,665	1,259	12.1
セグメント利益	71	366	295	415.5

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9億23百万円（同78.7%減）、セグメント利益32百万円（同91.1%減）を計上いたしました。

<海外事業の業績>

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	4,328	923	△3,404	△78.7
セグメント利益	367	32	△334	△91.1

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の資産、負債、純資産及び主要経営指標

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	前連結会計年度末比
総資産	115,309	128,183	12,874
総負債	89,484	98,344	8,859
純資産	25,824	29,839	4,015
自己資本比率 (%)	22.4	23.3	0.9
ネット有利子負債	42,706	50,845	8,139
ネットD/Eレシオ (倍)	1.7	1.7	—

※ネットD/Eレシオ：(有利子負債－現預金) ÷ 自己資本

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は1,281億83百万円となり、前連結会計年度末比128億74百万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。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は983億44百万円となり、前連結会計年度末比88億59百万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一方で、短期借入金及び長期借入金並びに不動産特定共同事業出資受入金が増加したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は298億39百万円となり、前連結会計年度末比40億15百万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当期純利益を計上したことによるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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202億79百万円となりました。

[前連結会計年度末は153億42百万円]

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に税金等調整前当期純利益を54億88百万円計上した一方で、仕入債務が12億29百万円減少したことや、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、たな卸資産が196億74百万円増加したことから、150億68百万円の資金の減少となりました。[前連結会計年度は9億99百万円の減少]

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入が4億85百万円あったことや、貸付金の回収による収入が29億78百万円あったことから、31億45百万円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は7億44百万円の減少]

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に長期借入金の返済による支出が285億50百万円あった一方で、不動産特定共同事業出資受入れによる収入が81億69百万円あったことや、長期借入れによる収入が315億57百万円あったことから、169億円の資金の増加となりました。[前連結会計年度は6億73百万円の減少]

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率 (%)	19.0	20.2	22.4	23.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	14.4	12.8	21.8	14.8
債務償還年数 (年)	—	50.7	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	2.7	—	—

※自己資本比率：自己資本÷総資産

※時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額÷総資産

※債務償還年数：有利子負債÷キャッシュ・フロー

※インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

4. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※2016年3月期、2018年3月期及び2019年3月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループ（当社及び当社の関係会社）における不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが毎期大きく変動する可能性があります。

(4) 今後の見通し

2020年3月期の業績につきましては、売上高1,100億円（当連結会計年度比5.2%増）、営業利益58億円（同7.8%増）、経常利益52億円（同3.0%増）、親会社株式に帰属する当期純利益43億円（同5.7%減）を見通しております。

詳細は、本日開示しております「2019年3月期 決算説明資料」をご覧ください。

また、本日別途、「中期経営計画2021」を開示しておりますので、併せてご覧ください。

<「中期経営計画2021」における目標とする経営指標>

2021年度：売上高1,350億円 営業利益81億円

2021年度末：自己資本比率30% ネット有利子負債610億円 ネットD/Eレシオ1.4倍

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、企業価値の向上と株主の皆さまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しており、配当政策につきましては、株主の皆さまに対する利益還元と継続的な成長に必要となる内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。

なお、当社は、取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定款に定めておりますが、毎事業年度における配当につきましては、期末配当金として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期（2019年3月期）の配当につきましては、期初公表通り、期末配当金として1株当たり11円といたします。

また、次期（2020年3月期）の配当につきましては、通期の業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり13円を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 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)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,342	20,279
受取手形及び売掛金	4,094	2,487
販売用不動産	38,607	55,788
仕掛販売用不動産	33,676	35,934
その他のたな卸資産	173	322
その他	2,384	3,054
貸倒引当金	△6	△8
流動資産合計	94,272	117,858
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	489	282
減価償却累計額	△330	△150
建物及び構築物 (純額)	158	132
その他	1,471	663
減価償却累計額	△748	△383
その他 (純額)	722	280
有形固定資産合計	881	412
無形固定資産		
219		221
投資その他の資産		
投資有価証券	1,221	1,126
長期貸付金	10,282	120
繰延税金資産	2,103	2,219
その他	6,366	6,254
貸倒引当金	△37	△28
投資その他の資産合計	19,935	9,692
固定資産合計	21,036	10,325
資産合計	115,309	128,183

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,497	5,148
短期借入金	24,458	31,882
1年内返済予定の長期借入金	7,222	5,648
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	898
賞与引当金	708	734
役員賞与引当金	59	45
不動産特定共同事業出資受入金	4,340	3,689
その他	7,631	7,616
流動負債合計	53,359	58,562
固定負債		
長期借入金	24,604	30,695
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	—	4,480
その他	4,043	4,606
固定負債合計	36,125	39,781
負債合計	89,484	98,344
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	20,770
自己株式	△1	△2
株主資本合計	27,236	31,492
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,411	△1,670
その他の包括利益累計額合計	△1,411	△1,670
非支配株主持分	—	17
純資産合計	25,824	29,839
負債純資産合計	115,309	128,183

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	100,829	104,606
売上原価	81,341	85,471
売上総利益	19,487	19,134
販売費及び一般管理費	14,618	13,754
営業利益	4,869	5,380
営業外収益		
受取利息	3	12
海外不動産投資利益	—	260
設備賃貸料	42	45
その他	64	28
営業外収益合計	109	346
営業外費用		
支払利息	378	356
資金調達費用	181	250
持分法による投資損失	16	65
その他	34	4
営業外費用合計	611	676
経常利益	4,367	5,050
特別利益		
海外事業撤退損失引当金戻入額	—	505
その他	1	1
特別利益合計	1	506
特別損失		
固定資産除却損	9	29
減損損失	16	—
投資有価証券評価損	—	37
その他	3	1
特別損失合計	29	69
税金等調整前当期純利益	4,340	5,488
法人税、住民税及び事業税	698	1,041
法人税等調整額	△53	△115
法人税等合計	645	926
当期純利益	3,695	4,562
非支配株主に帰属する当期純利益	—	0
親会社株主に帰属する当期純利益	3,695	4,562

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	3,695	4,562
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	122	△259
その他の包括利益合計	122	△259
包括利益	3,818	4,302
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,818	4,302
非支配株主に係る包括利益	—	0

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	5,724	13,055	△1	23,778
当期変動額					
剰余金の配当			△237		△237
親会社株主に帰属する当期純利益			3,695		3,695
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					—
当期変動額合計	—	—	3,457	△0	3,457
当期末残高	5,000	5,724	16,513	△1	27,236

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	△1,534	△1,534	22,243
当期変動額			
剰余金の配当			△237
親会社株主に帰属する当期純利益			3,695
自己株式の取得			△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	122	122	122
当期変動額合計	122	122	3,580
当期末残高	△1,411	△1,411	25,824

当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	5,000	5,724	16,513	△1	27,236
当期変動額					
剰余金の配当			△305		△305
親会社株主に帰属する当期純利益			4,562		4,562
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					—
当期変動額合計	—	—	4,256	△0	4,256
当期末残高	5,000	5,724	20,770	△2	31,492

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	△1,411	△1,411	—	25,824
当期変動額				
剰余金の配当				△305
親会社株主に帰属する当期純利益				4,562
自己株式の取得				△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△259	△259	17	△241
当期変動額合計	△259	△259	17	4,015
当期末残高	△1,670	△1,670	17	29,839

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,340	5,488
減価償却費	256	208
減損損失	16	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△3
賞与引当金の増減額 (△は減少)	190	26
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	29	△13
海外事業撤退損失引当金の増減額 (△は減少)	—	△778
受取利息及び受取配当金	△5	△17
支払利息	378	356
持分法による投資損益 (△は益)	16	65
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,543	1,404
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,018	△19,674
仕入債務の増減額 (△は減少)	98	△1,229
差入保証金の増減額 (△は増加)	△406	△374
前受金の増減額 (△は減少)	1,967	△654
預り金の増減額 (△は減少)	△678	383
その他	△766	899
小計	△124	△13,915
利息及び配当金の受取額	10	17
利息の支払額	△375	△357
法人税等の支払額	△509	△812
営業活動によるキャッシュ・フロー	△999	△15,068
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△262	△114
投資有価証券の取得による支出	△473	△30
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	485
貸付けによる支出	—	△120
貸付金の回収による収入	47	2,978
その他	△56	△52
投資活動によるキャッシュ・フロー	△744	3,145
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,577	7,462
長期借入れによる収入	24,057	31,557
長期借入金の返済による支出	△22,515	△28,550
債権流動化債務の純増減額 (△は減少)	—	2,900
不動産特定共同事業出資受入れによる収入	5,440	8,169
不動産特定共同事業出資返還による支出	△5,840	△4,340
配当金の支払額	△236	△304
非支配株主からの払込みによる収入	—	17
その他	△0	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△673	16,900
現金及び現金同等物に係る換算差額	29	△41
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,387	4,936
現金及び現金同等物の期首残高	17,730	15,342
現金及び現金同等物の期末残高	15,342	20,279

(5) 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。

(期中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」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)を当連結会計年度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)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「その他」の事業領域を除いた「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」の4つを報告セグメントとしております。

「レジデンシャル事業」は、新築マンション、新築一戸建、タウンハウス及びリノベーションマンション販売並びにリテール仲介等を行っております。「ソリューション事業」は、マンション及びオフィスビル等の転貸(サブリース)及び投資用不動産等の販売・仲介並びに不動産に関するコンサルティング、ホテルの運営等を行っております。

「工事業」は、マンションギャラリー設営工事、インテリア販売、オフィス移転改修工事、賃貸住宅の建築工事等を行っております。「海外事業」は、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(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					
外部顧客への売上高	39,129	47,647	9,593	4,319	100,690
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	23	812	8	844
計	39,129	47,671	10,406	4,328	101,535
セグメント利益	1,142	4,862	71	367	6,443
セグメント資産	39,692	40,578	4,056	13,322	97,649
その他の項目					
減価償却費	24	17	100	92	233
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	34	69	103	87	294

	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
売上高				
外部顧客への売上高	139	100,829	—	100,829
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	845	△845	—
計	139	101,675	△845	100,829
セグメント利益	△8	6,434	△1,564	4,869
セグメント資産	133	97,783	17,525	115,309
その他の項目				
減価償却費	7	241	15	256
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1	296	59	355

(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。

- (1) セグメント利益の調整額△15億64百万円には、セグメント間取引消去4百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△15億69百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額175億25百万円には、セグメント間取引消去△8億62百万円、全社資産183億88百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額15百万円には、セグメント間取引消去△3百万円、全社資産に係る償却額18百万円が含まれております。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額59百万円には、セグメント間取引消去△8百万円、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額68百万円が含まれております。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(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					
外部顧客への売上高	38,644	53,863	11,066	914	104,488
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	1	599	9	610
計	38,644	53,865	11,665	923	105,098
セグメント利益	1,171	5,329	366	32	6,899
セグメント資産	45,475	54,757	4,911	2,919	108,064
その他の項目					
減価償却費	22	40	101	19	184
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	6	46	54	21	129

	その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
売上高				
外部顧客への売上高	118	104,606	—	104,606
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	610	△610	—
計	118	105,217	△610	104,606
セグメント利益	4	6,904	△1,524	5,380
セグメント資産	140	108,205	19,978	128,183
その他の項目				
減価償却費	1	185	23	208
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	129	13	143

(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。

- (1) セグメント利益の調整額△15億24百万円には、セグメント間取引消去7百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△15億32百万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連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額199億78百万円には、セグメント間取引消去△6億14百万円、全社資産205億93百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額23百万円には、セグメント間取引消去△3百万円、全社資産に係る償却額27百万円が含まれております。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額13百万円は、報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額 (円)	761.63	879.54
1株当たり当期純利益 (円)	108.98	134.55

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,695	4,562
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,695	4,562
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	33,907,099	33,906,658

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

役員の異動

1. 代表取締役の異動

該当事項はありません。

2. その他の役員の異動 (2019年6月21日付)

- (1) 新任取締役 (監査等委員である取締役を除く。) 候補
取締役 高智 亮大朗

新任取締役 (監査等委員) 候補

取締役 (監査等委員) 白川 純子

(注) 白川純子氏は、社外取締役候補者であります。

(2) 退任予定取締役

取締役 (監査等委員) 坂東 規子