



2020年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2019年11月7日

上場会社名 株式会社コスモスイニシア

上場取引所 東

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

TEL 03 - 5444 - 3210

四半期報告書提出予定日 2019年11月12日

配当支払開始予定日

2019年12月6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. 2020年3月期第2四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第2四半期	43,182	2.8	2,535	28.3	2,332	33.2	1,947	5.0
2019年3月期第2四半期	41,991	19.0	1,976	354.3	1,751	599.8	1,854	

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 1,864百万円 (12.4%) 2019年3月期第2四半期 1,658百万円 (802.9%)

	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
2020年3月期第2四半期	57.55	
2019年3月期第2四半期	54.71	

(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	%
2020年3月期第2四半期	146,851	31,338	21.3
2019年3月期	128,183	29,839	23.3

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 31,296百万円 2019年3月期 29,822百万円

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
2019年3月期		0.00		11.00	11.00
2020年3月期		5.00			
2020年3月期(予想)				8.00	13.00

(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. 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	127.04

(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
- | | |
|--------------------|-----|
| 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 有 |
| 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 |

(注) 詳細は、添付資料10ページ「2.四半期連結財務諸表及び主な注記(4)四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2020年3月期2Q	33,911,219 株	2019年3月期	33,911,219 株
期末自己株式数	2020年3月期2Q	45,432 株	2019年3月期	4,691 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年3月期2Q	33,847,238 株	2019年3月期2Q	33,906,777 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た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。

(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. 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
(会計方針の変更)	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

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、「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(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となった一方で、ソリューション事業、宿泊事業及び工事業において増収となったこと等により、売上高431億82百万円(前年同期比2.8%増)、営業利益25億35百万円(同28.3%増)、経常利益23億32百万円(同33.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益19億47百万円(同5.0%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、2019年9月30日現在各々68.8%、52.9%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、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、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、2020年3月期における新築マンション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	41,991	43,182	1,190	2.8
売上総利益	8,157	8,553	395	4.8
販売費及び一般管理費	6,181	6,018	△163	△2.6
営業利益	1,976	2,535	559	28.3
経常利益	1,751	2,332	581	33.2
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,854	1,947	92	5.0

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、リノベーション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等により、売上高112億57百万円(前年同期比40.5%減)、セグメント損失2億97百万円(前年同期はセグメント利益9億42百万円)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2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	18,919	11,257	△7,662	△40.5
セグメント利益又はセグメント損失(△)	942	△297	△1,240	—

<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
新築マンション(戸)	217	10,797	47	1,837	△171	△8,959
新築一戸建(区画)	55	3,439	31	2,619	△24	△820
リノベーションマンション等	—	4,232	—	6,393	—	2,160
(うちリノベーションマンション)(戸)	(92)	(3,931)	(140)	(5,987)	(48)	(2,055)
不動産仲介その他	—	449	—	406	—	△42
合計	—	18,919	—	11,257	—	△7,662

※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2四半期 (%)	当第2四半期 (%)	前年同期比
新築マンション	19.5	16.8	△2.7
新築一戸建	9.7	13.1	3.3
リノベーションマンション	13.3	15.9	2.6

※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9月30日現在)

		前第2四半期	当第2四半期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	69	34	△35
	(うち未契約完成在庫)	(65)	(32)	(△33)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	26	24	△2
	(うち未契約完成在庫)	(22)	(20)	(△2)

<販売状況>

(2019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)	346	238	68.8
	新築一戸建(区画)	68	36	52.9
	リノベーションマンション(戸)	306	154	50.3

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、不動産賃貸管理等の転貸戸数が増加したことや、投資用不動産等及び不動産仲介その他において増収となったこと等により、売上高214億17百万円(同26.8%増)、セグメント利益31億7百万円(同57.6%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)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	16,886	21,417	4,531	26.8
セグメント利益	2,014	3,173	1,159	57.6

<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	
	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
投資用不動産等	—	9,203	—	12,943	—	3,740
(うち一棟物件)(棟)	(5)	(4,649)	(9)	(7,185)	(4)	(2,536)
不動産賃貸管理等(戸)	9,594	7,444	10,440	7,685	846	240
不動産仲介その他	—	237	—	788	—	551
合計	—	16,886	—	21,417	—	4,531

※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。

<売上総利益率>

	前第2四半期 (%)	当第2四半期 (%)	前年同期比
投資用不動産等	22.0	16.2	△5.8

※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。

<販売状況>

(2019年9月30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)	20,300	7,185	35.4

※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宿泊事業

宿泊事業におきましては、アパートメントホテルにおいて開発物件の売却があったことや、運営物件の稼働施設数が増加したこと等により、売上高41億94百万円（同561.1%増）、セグメント利益3億75百万円（前年同期はセグメント損失3億49百万円）を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(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	634	4,194	3,559	561.1
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△349	375	724	—

④工事業

工事業におきましては、オフィス工事の受注が増加したこと等により、売上高66億91百万円（同33.3%増）、セグメント利益2億35百万円（同232.6%増）を計上いたしました。

<工事業の業績>

(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	5,019	6,691	1,672	33.3
セグメント利益	70	235	164	232.6

(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1,468億51百万円となり、前連結会計年度末比186億67百万円増加いたしました。これは主に、事業用地及び投資用不動産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2四半期連結会計期間末の負債合計は1,155億13百万円となり、前連結会計年度末比171億68百万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313億38百万円となり、前連結会計年度末比14億98百万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、187億22百万円となりました。〔前年同四半期連結会計期間末は201億30百万円〕

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、主に税金等調整前四半期純利益23億27百万円を計上した一方で、事業用地及び投資用不動産の取得が進んだことにより、たな卸資産が205億35百万円増加したことから、197億44百万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116億80百万円の減少〕

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が1億5百万円あったことから、1億23百万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30億52百万円の増加〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入金の返済による支出が64億48百万円あった一方で、短期借入金が27億15百万円増加したことや、長期借入れによる収入が211億18百万円あったことから、183億67百万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134億51百万円の増加〕

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年5月10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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,279	18,722
受取手形及び売掛金	2,487	2,250
販売用不動産	55,788	64,836
仕掛販売用不動産	35,934	47,265
その他のたな卸資産	322	479
その他	3,054	3,382
貸倒引当金	△8	△8
流動資産合計	117,858	136,928
固定資産		
有形固定資産	412	480
無形固定資産	221	210
投資その他の資産		
投資有価証券	1,126	1,133
長期貸付金	120	120
繰延税金資産	2,219	2,183
その他	6,254	5,812
貸倒引当金	△28	△18
投資その他の資産合計	9,692	9,231
固定資産合計	10,325	9,923
資産合計	128,183	146,851

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,148	3,896
短期借入金	31,882	34,587
1年内返済予定の長期借入金	5,648	10,714
債権流動化債務	2,900	2,900
未払法人税等	898	474
賞与引当金	734	612
役員賞与引当金	45	37
不動産特定共同事業出資受入金	3,689	4,899
その他	7,616	7,473
流動負債合計	58,562	65,595
固定負債		
長期借入金	30,695	40,299
不動産特定共同事業出資受入金	4,480	4,720
その他	4,606	4,898
固定負債合計	39,781	49,917
負債合計	98,344	115,513
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	20,770	22,345
自己株式	△2	△22
株主資本合計	31,492	33,047
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,670	△1,751
その他の包括利益累計額合計	△1,670	△1,751
非支配株主持分	17	41
純資産合計	29,839	31,338
負債純資産合計	128,183	146,851

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	41,991	43,182
売上原価	33,833	34,628
売上総利益	8,157	8,553
販売費及び一般管理費	6,181	6,018
営業利益	1,976	2,535
営業外収益		
持分法による投資利益	8	12
海外不動産投資利益	—	77
その他	48	56
営業外収益合計	57	146
営業外費用		
支払利息	172	208
資金調達費用	100	140
その他	9	0
営業外費用合計	282	349
経常利益	1,751	2,332
特別利益		
固定資産売却益	—	0
海外事業撤退損失引当金戻入額	522	—
特別利益合計	522	0
特別損失		
固定資産除却損	10	4
その他	1	—
特別損失合計	12	4
税金等調整前四半期純利益	2,261	2,327
法人税、住民税及び事業税	362	346
法人税等調整額	44	35
法人税等合計	406	382
四半期純利益	1,854	1,945
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	△2
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,854	1,947

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	1,854	1,945
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△196	△80
その他の包括利益合計	△196	△80
四半期包括利益	1,658	1,864
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,658	1,867
非支配株主に係る四半期包括利益	—	△2

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	2,261	2,327
減価償却費	112	83
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△7	△10
賞与引当金の増減額(△は減少)	△231	△121
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△40	△8
海外事業撤退損失引当金の増減額(△は減少)	△592	—
持分法による投資損益(△は益)	△8	△12
受取利息及び受取配当金	△5	△21
支払利息	172	208
売上債権の増減額(△は増加)	1,903	236
たな卸資産の増減額(△は増加)	△10,763	△20,535
差入保証金の増減額(△は増加)	△94	△45
仕入債務の増減額(△は減少)	△67	△1,251
前受金の増減額(△は減少)	△1,761	223
預り金の増減額(△は減少)	△188	△218
その他	△1,687	335
小計	△11,000	△18,811
利息及び配当金の受取額	5	21
利息の支払額	△173	△209
法人税等の支払額	△513	△744
営業活動によるキャッシュ・フロー	△11,680	△19,744
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	△77	△105
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	503	—
貸付けによる支出	△120	—
貸付金の回収による収入	2,785	—
その他	△38	△18
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,052	△123
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)	6,417	2,715
長期借入れによる収入	16,169	21,118
長期借入金の返済による支出	△10,981	△6,448
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	—	1,450
不動産特定共同事業出資返還による支出	△750	—
自己株式の取得による支出	△0	△118
非支配株主からの払込みによる収入	—	27
配当金の支払額	△303	△372
その他	—	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,451	18,367
現金及び現金同等物に係る換算差額	△35	△55
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,787	△1,557
現金及び現金同等物の期首残高	15,342	20,279
現金及び現金同等物の四半期末残高	20,130	18,722

(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。

(会計方針の変更)

国際財務報告基準を適用している子会社は、第1四半期連結会計期間より、国際財務報告基準第16号「リース」(以下「IFRS第16号」という。)を適用しております。これにより、リースの借手は、原則としてすべてのリースを貸借対照表に資産及び負債として計上することとしました。IFRS第16号の適用については、経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計基準の適用が四半期連結財務諸表に及ぼす影響は軽微であります。

(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 2018年4月1日 至 2018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					
	レジデンス シャル事業	ソリューション 事業	宿泊事業	工事業	海外事業	計
売上高						
外部顧客への売上高	18,919	16,885	634	4,720	831	41,991
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	—	298	—	298
計	18,919	16,886	634	5,019	831	42,290
セグメント利益又はセグメント損失(△)	942	2,014	△349	70	26	2,704

	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	41,991
セグメント間の内部売上高又は振替高	△298	—
計	△298	41,991
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△728	1,976

(注) 1. 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△728百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△733百万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。

2. 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 2019年4月1日 至 2019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	宿泊事業	工事業	計
売上高					
外部顧客への売上高	11,257	21,417	4,194	6,313	43,182
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	0	378	378
計	11,257	21,417	4,194	6,691	43,560
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△297	3,173	375	235	3,486

	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高		
外部顧客への売上高	—	43,182
セグメント間の内部売上高又は振替高	△378	—
計	△378	43,182
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△951	2,535

(注) 1. 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△951百万円には、セグメント間取引消去△18百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△932百万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。

2. 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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

前第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伴い、ホテル・リゾート運営事業から撤退したことから、第1四半期連結会計期間より「海外事業」セグメントを廃止しております。

また、「ソリューション事業」に含まれていた「宿泊事業」が拡大したことにより、報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

これにより、報告セグメントの区分を従来の「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」から、「レジデンシャル事業」「ソリューション事業」「宿泊事業」「工事業」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、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。