



2021年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年8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 2020年8月7日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2021年3月期第1四半期の連結業績（2020年4月1日～2020年6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	%
2021年3月期第1四半期	15,263	△29.2	△425	ー	△581	ー	△492	ー
2020年3月期第1四半期	21,573	22.9	2,336	ー	2,278	ー	1,916	592.6

(注) 包括利益 2021年3月期第1四半期 △788百万円 (ー%) 2020年3月期第1四半期 1,929百万円 (ー%)

	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
2021年3月期第1四半期	△14.55	ー
2020年3月期第1四半期	56.67	ー

(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	%
2021年3月期第1四半期	151,907	31,739	20.8
2020年3月期	146,023	32,825	22.3

(参考) 自己資本 2021年3月期第1四半期 31,567百万円 2020年3月期 32,625百万円

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
2020年3月期	ー	5.00	ー	8.00	13.00
2021年3月期	ー				
2021年3月期（予想）		0.00	ー	0.00	0.00

(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. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021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	△5.0	0	△100.0	△800	ー	△800	ー	△23.62

(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：無
- 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

(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）	2021年3月期1Q	33,911,219株	2020年3月期	33,911,219株
② 期末自己株式数	2021年3月期1Q	45,655株	2020年3月期	45,585株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年3月期1Q	33,865,603株	2020年3月期1Q	33,828,671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。

○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1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(追加情報)	9
(セグメント情報)	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1四半期連結累計期間の経営成績は、新型コロナウイルス感染症の影響による営業活動自粛や、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設を休業したこと等により、前年同期と比較して、レジデンシャル事業、ソリューション事業、宿泊事業において減収減益となったこと等から、売上高152億63百万円（前年同期比29.2%減）、営業損失4億25百万円（前年同期は営業利益23億36百万円）、経常損失5億81百万円（前年同期は経常利益22億78百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失4億92百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益19億16百万円）を計上いたしました。また、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設を休業したことから、新型コロナウイルス感染症による損失70百万円を特別損失として計上しております。

なお、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設の休業は継続しておりますが、緊急事態宣言解除を受け、6月初旬よりマンションギャラリーでの対面接客を再開する等、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に留意しつつ事業活動の正常化を進めております。

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、2020年6月30日現在各々42.5%、8.7%であり、新型コロナウイルス感染症の影響による営業活動自粛の実施等があったものの、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、2021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1四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1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	21,573	15,263	△6,310	△29.2
売上総利益	5,326	2,576	△2,749	△51.6
販売費及び一般管理費	2,989	3,002	12	0.4
営業利益又は営業損失(△)	2,336	△425	△2,762	—
経常利益又は経常損失(△)	2,278	△581	△2,860	—
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(△)	1,916	△492	△2,409	—

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、新型コロナウイルス感染症の影響による営業活動自粛の実施等により、新築マンション、新築一戸建及びリノベーションマンションの引渡数が減少したこと等により、売上高19億22百万円（前年同期比43.8%減）、セグメント損失8億26百万円（前年同期はセグメント損失4億76百万円）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1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	3,417	1,922	△1,495	△43.8
セグメント損失(△)	△476	△826	△350	—

<売上高の内訳>

(単位: 百万円)

	前第1四半期		当第1四半期		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)	20	838	16	684	△4	△153
新築一戸建(区画)	8	535	5	383	△3	△152
リノベーションマンション等 (うちリノベーションマンション)(戸)	—	1,882	—	729	—	△1,153
	(38)	(1,687)	(12)	(525)	(△26)	(△1,161)
不動産仲介その他	—	161	—	124	—	△36
合計	—	3,417	—	1,922	—	△1,495

※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1四半期(%)	当第1四半期(%)	前年同期比
新築マンション	17.0	14.8	△2.2
新築一戸建	6.6	4.2	△2.5
リノベーションマンション	16.8	13.9	△2.9

※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>

(2020年6月30日現在)

		前第1四半期	当第1四半期	前年同期比
新築マンション (戸)	完成在庫	60	76	16
	(うち未契約完成在庫)	(42)	(69)	(27)
新築一戸建 (区画)	完成在庫	27	62	35
	(うち未契約完成在庫)	(18)	(59)	(41)

<販売状況>

(2020年6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)	421	179	42.5
	新築一戸建(区画)	92	8	8.7
	リノベーションマンション(戸)	295	29	9.8

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、投資用不動産等及び不動産仲介その他において減収となったこと等により、売上高105億49百万円(同9.0%減)、セグメント利益14億38百万円(同38.3%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1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	11,586	10,549	△1,037	△9.0
セグメント利益	2,333	1,438	△894	△38.3

<売上高の内訳>

(単位: 百万円)

	前第1四半期		当第1四半期		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 (うち一棟物件)(棟)	—	7,035	—	6,504	—	△530
	(3)	(3,075)	(2)	(5,329)	(△1)	(2,253)
不動産賃貸管理等(戸)	10,448	3,853	10,225	3,877	△223	24
不動産仲介その他	—	698	—	166	—	△531
合計	—	11,586	—	10,549	—	△1,037

※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1四半期 (%)	当第1四半期 (%)	前年同期比
投資用不動産等	18.2	21.6	3.4

※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>

(2020年6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)	25,700	5,329	20.7

※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、前年同期において開発物件の販売があったこと、及び新型コロナウイルス感染症の影響による一部施設の休業の実施等により、売上高74百万円(同97.8%減)、セグメント損失7億50百万円(前年同期はセグメント利益8億2百万円)を計上いたしました。

<宿泊事業の業績>

(単位:百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	3,408	74	△3,334	△97.8
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	802	△750	△1,553	—

④工事業

工事業におきましては、新型コロナウイルス感染症の影響によりオフィス工事の受注が減少した一方で、売上総利益率が改善したこと、及び販売費及び一般管理費が減少したこと等により、売上高27億95百万円(同14.5%減)、セグメント利益1億30百万円(同16.9%増)を計上いたしました。

<工事業の業績>

(単位:百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	3,268	2,795	△473	△14.5
セグメント利益	111	130	18	16.9

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は1,519億7百万円となり、前連結会計年度末比58億83百万円増加いたしました。これは主に前連結会計年度までに契約済みの投資用不動産及び事業用地の決済があったこと等により、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1四半期連結会計期間末の負債合計は1,201億67百万円となり、前連結会計年度末比69億69百万円増加いたしました。これは主にたな卸資産の取得に伴い、資金調達を行ったことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は317億39百万円となり、前連結会計年度末比10億86百万円減少いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純損失を計上したこと、及び前連結会計年度に係る株主配当金を支払ったこと等によるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年5月13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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,630	24,034
受取手形及び売掛金	5,926	1,545
販売用不動産	57,481	61,208
仕掛販売用不動産	48,219	52,154
その他のたな卸資産	312	574
その他	2,762	2,389
貸倒引当金	△6	△3
流動資産合計	136,326	141,903
固定資産		
有形固定資産	960	1,010
無形固定資産	267	291
投資その他の資産		
投資有価証券	914	914
長期貸付金	120	120
繰延税金資産	1,365	1,527
その他	6,088	6,157
貸倒引当金	△19	△18
投資その他の資産合計	8,469	8,701
固定資産合計	9,697	10,003
資産合計	146,023	151,907

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,436	2,627
短期借入金	27,863	35,159
1年内返済予定の長期借入金	14,722	19,644
債権流動化債務	2,600	2,900
未払法人税等	687	32
賞与引当金	774	196
役員賞与引当金	84	2
不動産特定共同事業出資受入金	4,275	3,210
その他	9,995	9,749
流動負債合計	68,437	73,521
固定負債		
長期借入金	35,808	37,667
不動産特定共同事業出資受入金	4,290	4,540
その他	4,661	4,438
固定負債合計	44,760	46,646
負債合計	113,198	120,167
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	23,643	22,880
自己株式	△22	△22
株主資本合計	34,345	33,582
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△1,720	△2,014
その他の包括利益累計額合計	△1,720	△2,014
非支配株主持分	200	171
純資産合計	32,825	31,739
負債純資産合計	146,023	151,907

(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1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
売上高	21,573	15,263
売上原価	16,247	12,686
売上総利益	5,326	2,576
販売費及び一般管理費	2,989	3,002
営業利益又は営業損失(△)	2,336	△425
営業外収益		
海外不動産投資利益	78	—
持分法による投資利益	11	11
設備賃貸料	10	10
その他	14	10
営業外収益合計	115	31
営業外費用		
支払利息	95	123
資金調達費用	78	63
その他	0	0
営業外費用合計	173	188
経常利益又は経常損失(△)	2,278	△581
特別利益		
固定資産売却益	0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
固定資産除却損	3	0
新型コロナウイルス感染症による損失	—	70
特別損失合計	3	70
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(△)	2,274	△652
法人税、住民税及び事業税	208	4
法人税等調整額	150	△162
法人税等合計	358	△157
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,915	△494
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1	△1
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(△)	1,916	△492

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,915	△494
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	13	△293
その他の包括利益合計	13	△293
四半期包括利益	1,929	△788
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,930	△787
非支配株主に係る四半期包括利益	△1	△0

(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。

(追加情報)

(連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱いの適用)

当社及び国内連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

当社グループでは、繰延税金資産の回収可能性、固定資産の減損会計及びたな卸資産の評価等の会計上の見積りにおいて、四半期連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、新型コロナウイルス感染症による影響は2020年9月まで本格的な収束には至らず、10月以降に収束へのステップが進展し、2021年3月期末には感染症影響以前の事業環境に近づくことと仮定しており、前連結会計年度末から重要な変更はありません。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

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	計
売上高					
外部顧客への売上高	3,417	11,586	3,408	3,161	21,573
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	0	0	107	107
計	3,417	11,586	3,408	3,268	21,681
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△476	2,333	802	111	2,771

	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	—	21,573
セグメント間の内部売上高又は振替高	△107	—
計	△107	21,573
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△434	2,336

(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△4億34百万円には、セグメント間取引消去2百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△4億36百万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1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)

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	計
売上高					
外部顧客への売上高	1,922	10,547	74	2,720	15,263
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	1	—	75	76
計	1,922	10,549	74	2,795	15,340
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△826	1,438	△750	130	△7

	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	—	15,263
セグメント間の内部売上高又は振替高	△76	—
計	△76	15,263
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△418	△425

(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△4億18百万円には、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△4億17百万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損失と調整を行っております。