



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年11月5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27年11月9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

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期第2四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第2四半期	36,024	15.1	549	—	315	—	305	—
27年3月期第2四半期	31,304	31.3	△220	—	△401	—	△400	—

(注)包括利益 28年3月期第2四半期 270百万円 (—%) 27年3月期第2四半期 △383百万円 (—%)

	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
28年3月期第2四半期	9.00	—
27年3月期第2四半期	△11.82	—

(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	%
28年3月期第2四半期	90,297	16,200	17.9
27年3月期	82,794	15,929	19.2

(参考)自己資本 28年3月期第2四半期 16,200百万円 27年3月期 15,929百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年3月期	—	0.00	—	—	—
28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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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	19.0	3,500	100.6	3,000	122.0	2,900	67.1	85.53

(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)	28年3月期2Q	33,911,219 株	27年3月期	33,911,219 株
② 期末自己株式数	28年3月期2Q	3,466 株	27年3月期	3,258 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期2Q	33,907,874 株	27年3月期2Q	33,908,370 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

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。

○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）に関する説明	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
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

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、不動産販売事業を始め全セグメントで増収となり、売上総利益率が改善したこと等により、売上高360億24百万円（前年同期比15.1%増）、営業利益5億49百万円（前年同期は営業損失2億20百万円）、経常利益3億15百万円（前年同期は経常損失4億1百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益3億5百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失4億円）を計上いたしました。

当連結会計年度の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66.4%、58.2%であり、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28年3月期における新築マンション及び新築一戸建の引渡時期が、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せん。

(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	31,304	36,024	4,720	15.1
売上総利益	5,771	7,177	1,406	24.4
販売費及び一般管理費	5,992	6,628	636	10.6
営業利益又は営業損失(△)	△220	549	770	—
経常利益又は経常損失(△)	△401	315	716	—
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(△)	△400	305	705	—

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

また、各セグメントのセグメント損益は、営業損益ベースの数値であります。

① 不動産販売事業

新築マンション販売におきましては、『イニシア大井町』（東京都）、『イニシア西日暮里』（東京都）、『イニシア武蔵新城ハウス』（神奈川県）等、引渡戸数が370戸（前年同期比8戸減）となった一方で、戸当たり価格が上昇したこと等により、売上高172億24百万円（同23.8%増）を計上いたしました。

新築一戸建販売におきましては、『成瀬オランジュの丘』（東京都）、『グランフォーラム梶が谷』（神奈川県）等、引渡区画数が38区画（同6区画増）となったこと等により、売上高20億60百万円（同7.5%増）を計上いたしました。

リノベーションマンション等販売におきましては、『リノグラン東林間ブライト』（神奈川県）を引渡したことや土地売却により、売上高8億83百万円（同36.9%減）を計上いたしました。

不動産販売事業全体におきましては、新築マンションの販売代理収入等を合計した結果、売上高202億86百万円（同16.1%増）、セグメント利益5億84百万円を計上いたしました。

なお、新築マンションの売上総利益率は前年同期比7.2%改善の20.3%、新築一戸建の売上総利益率は同2.0%改善の13.4%となり、当第2四半期連結会計期間末における新築マンション及び新築一戸建の未契約完成在庫は各々49戸（同33戸増）・34区画（同4区画減）であります。

※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、リノベーションマンション等には投資用不動産及び土地売却を含んでおります。

※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。

※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

(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	17,467	20,286	2,819	16.1
セグメント利益	16	584	567	—

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	増減率 (%)
新築マンション (戸)	378	13,913	370	17,224	△8	3,311	23.8
新築一戸建 (区画)	32	1,916	38	2,060	6	143	7.5
リノベーションマンション等	—	1,399	—	883	—	△516	△36.9
その他	—	237	—	117	—	△120	△50.5
合計	—	17,467	—	20,286	—	2,819	16.1

新築マンション及び新築一戸建の販売状況

(平成27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)	937	622	66.4
	新築一戸建 (区画)	91	53	58.2

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、首都圏におけるサブリース事業を中心に展開し、マンションの受託戸数が8,660戸 (同528戸増) となった一方で、営業費用が増加したこと等より、売上高73億33百万円 (同2.8%増)、セグメント利益2億32百万円 (同24.0%減) を計上いたしました。

(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	7,130	7,333	202	2.8
セグメント利益	305	232	△73	△24.0
転貸マンション戸数	8,132	8,660	528	6.5
空室率 (%)	5.1	5.2	0.2	—

③ 不動産流通事業

不動産流通事業におきましては、リテール仲介及び法人仲介の取扱高が増加したことや中古マンションの買取再販 (リニューアル) における引渡戸数が増加したこと等により、売上高25億6百万円 (同39.7%増)、セグメント利益3億22百万円 (同77.8%増) を計上いたしました。

(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	1,794	2,506	712	39.7
セグメント利益	181	322	141	77.8
中古マンション引渡戸数 (戸)	42	58	16	38.1
仲介取扱高	16,319	22,329	6,009	36.8
仲介取扱件数 (件)	345	425	80	23.2

④ その他事業

その他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等により、売上高62億78百万円 (同15.8%増)、セグメント利益73百万円を計上いたしました。

(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	5,421	6,278	857	15.8
セグメント利益及びセグメント損失 (△)	△87	73	160	—

(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902億97百万円となり、前連結会計年度末比75億2百万円増加いたしました。これは主に投資用不動産等の取得が進んだことにより、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740億97百万円となり、前連結会計年度末比72億32百万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162億円となり、自己資本比率は17.9%となりました。

[キャッシュ・フローの状況に関する分析]

当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、100億95百万円となりました。

[前年同四半期連結会計期間末は107億79百万円]

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仕入れが順調に進んだことによりたな卸資産が103億56百万円増加したことや、仕入債務が12億41百万円減少したことから、144億3百万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106億3百万円の減少〕

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92百万円があったことから、1億27百万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34百万円の増加〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に短期借入金が74億54百万円増加したことや長期借入れによる収入が108億71百万円あったことから、112億5百万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119億66百万円の増加〕

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27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。

なお、当第2四半期連結累計期間の業績等を踏まえ、新築マンション及び新築一戸建の販売戦略並びに引渡計画を見直したこと等により、報告セグメント別業績予想及び不動産販売事業の内訳は以下のとおりであります。

報告セグメント別業績予想

(単位：百万円)

	前回発表予想 (A)		今回発表予想 (B)		増減額 (B-A)	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
不動産販売事業	55,200	3,200	55,700	3,200	500	—
不動産賃貸事業	15,300	600	15,300	600	—	—
不動産流通事業	7,700	850	7,200	850	△500	—
その他事業	13,000	300	12,800	300	△200	—
連結消去・全社費用	△1,200	△1,450	△1,000	△1,450	200	—
合計	90,000	3,500	90,000	3,500	—	—

不動産販売事業の内訳

(単位：百万円)

	前回発表予想 (A)		今回発表予想 (B)		増減額 (B-A)	
	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)	971	42,000	937	41,800	△34	△200
新築一戸建 (区画)	102	7,000	91	6,300	△11	△700
リノベーションマンション等	—	6,000	—	7,000	—	1,000
その他	—	200	—	600	—	400
合計	—	55,200	—	55,700	—	500

2. サマリー情報（注記事項）に関する説明

(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

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当第2四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額ははありません。

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27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,438	10,095
受取手形及び売掛金	2,700	1,976
販売用不動産	14,487	25,000
仕掛販売用不動産	32,458	32,270
その他のたな卸資産	245	273
繰延税金資産	764	803
その他	2,848	4,541
貸倒引当金	△67	△63
流動資産合計	66,875	74,896
固定資産		
有形固定資産	372	388
無形固定資産	209	186
投資その他の資産		
長期貸付金	11,538	11,042
繰延税金資産	10	8
その他	3,826	3,814
貸倒引当金	△39	△39
投資その他の資産合計	15,336	14,826
固定資産合計	15,918	15,401
資産合計	82,794	90,297

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,300	4,051
短期借入金	22,757	30,211
1年内返済予定の長期借入金	7,248	4,647
未払法人税等	35	65
賞与引当金	372	325
役員賞与引当金	25	13
不動産特定共同事業出資受入金	900	1,700
その他	9,357	6,980
流動負債合計	45,998	47,996
固定負債		
長期借入金	5,828	13,084
関係会社長期借入金	2,255	2,160
海外事業撤退損失引当金	8,317	7,966
不動産特定共同事業出資受入金	1,700	—
その他	2,764	2,888
固定負債合計	20,865	26,100
負債合計	66,864	74,097
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	6,623	6,928
自己株式	△1	△1
株主資本合計	17,345	17,650
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	0
為替換算調整勘定	△1,417	△1,451
その他の包括利益累計額合計	△1,416	△1,450
純資産合計	15,929	16,200
負債純資産合計	82,794	90,297

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第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)
売上高	31,304	36,024
売上原価	25,533	28,847
売上総利益	5,771	7,177
販売費及び一般管理費	5,992	6,628
営業利益又は営業損失(△)	△220	549
営業外収益		
設備賃貸料	21	26
その他	16	8
営業外収益合計	37	35
営業外費用		
支払利息	178	188
その他	39	80
営業外費用合計	218	269
経常利益又は経常損失(△)	△401	315
特別損失		
固定資産除却損	4	2
特別損失合計	4	2
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(△)	△406	312
法人税、住民税及び事業税	5	43
法人税等調整額	△11	△36
法人税等合計	△5	7
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△400	305
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(△)	△400	305

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第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)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△400	305
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	16	△34
その他の包括利益合計	16	△34
四半期包括利益	△383	270
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△383	270

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第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)
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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△406	312
減価償却費	111	92
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△0
賞与引当金の増減額(△は減少)	△197	△47
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△18	△11
受取利息及び受取配当金	△3	△3
支払利息	178	188
売上債権の増減額(△は増加)	1,853	714
たな卸資産の増減額(△は増加)	△8,930	△10,356
差入保証金の増減額(△は増加)	△19	9
仕入債務の増減額(△は減少)	△125	△1,241
預り金の増減額(△は減少)	△1,055	△1,692
その他	△1,722	△2,210
小計	△10,336	△14,246
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△182	△189
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△86	31
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,603	△14,403
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	△27	△92
貸付金の回収による収入	81	8
その他	△20	△44
投資活動によるキャッシュ・フロー	34	△127
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)	10,238	7,454
長期借入れによる収入	4,365	10,871
長期借入金の返済による支出	△2,625	△6,216
不動産特定共同事業出資返還による支出	—	△900
その他	△11	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,966	11,205
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	△17
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,397	△3,343
現金及び現金同等物の期首残高	9,382	13,438
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,779	10,095

(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26年4月1日至平成26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				合計
	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	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	17,467	7,106	1,794	4,935	31,304
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	23	—	485	509
計	17,467	7,130	1,794	5,421	31,813
セグメント利益又はセグメント損失(△)	16	305	181	△87	416

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

利益	金額
報告セグメント計	416
セグメント間取引消去	△8
全社費用(注)	△629
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△220

(注) 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。

II 当第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				合計
	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	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	20,286	7,309	2,506	5,921	36,024
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	23	-	357	380
計	20,286	7,333	2,506	6,278	36,405
セグメント利益	584	232	322	73	1,212

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

利益	金額
報告セグメント計	1,212
セグメント間取引消去	△1
全社費用(注)	△661
四半期連結損益計算書の営業利益	549

(注) 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。