

## 平成20年3月期 第1四半期財務・業績の概況

平成19年8月6日

上場会社名 株式会社コスモスイニシア 上場取引所 JASDAQ  
 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 町田 公志  
 問合せ先責任者 役職名 執行役員グループ戦略室長 氏名 高野 慎一 TEL (03) 3580-2680

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成20年3月期第1四半期の連結業績（平成19年4月1日～平成19年6月30日）

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期第1四半期	38,597	(△20.7)	1,274	(△66.0)	768	(△77.2)	700	(△76.5)
19年3月期第1四半期	48,686	(13.4)	3,746	(—)	3,376	(—)	2,977	(—)
19年3月期	213,472		17,810		15,800		15,685	

	1株当たり四半期（当期）純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期第1四半期	3.38		4.08	
19年3月期第1四半期	22.16		15.76	
19年3月期	121.17		89.17	

#### (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	
20年3月期第1四半期	246,934		45,410		18.4		222.87	
19年3月期第1四半期	228,198		40,353		17.0		109.05	
19年3月期	250,535		46,613		18.6		225.37	

#### (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	
20年3月期第1四半期	△15,054		△1,077		13,598		13,148	
19年3月期第1四半期	—		—		—		—	
19年3月期	△14,458		△2,321		1,908		15,679	

(注) 四半期の連結キャッシュ・フローは当四半期より開示しておりますので、19年3月期第1四半期の実績については記載しておりません。

### 2. 配当の状況

当社は、第1四半期末を基準日とした配当を行っておりません。

### 3. 平成20年3月期の連結業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）【参考】

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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
中間期	93,000	(△6.6)	9,000	(7.6)	7,500	(1.0)	15,500	(161.9)	125.33	
通期	207,000	(△3.0)	18,500	(3.9)	15,500	(△1.9)	23,500	(49.8)	187.56	

### 4. その他

- (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） : 無  
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

[注] 詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。]

#### ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記業績予想につきましては、本日別途情報開示しております「平成20年3月期中間（連結・単独）業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。本資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく異なる可能性があります。

## 【定性的情報・財務諸表等】

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当四半期の経営成績は、売上高 385 億 97 百万円（対前年同期比 20.7%減）、営業利益 12 億 74 百万円（同 66.0%減）、経常利益 7 億 68 百万円（同 77.2%減）、四半期純利益 7 億円（同 76.5%減）となり、概ね計画通りの業績となりました。なお、当社グループの主力事業であります不動産販売事業の売上高は引渡基準を採用しております。例年、引渡は第 2 四半期、第 4 四半期に集中するため、第 1 四半期末の売上高は相対的に小さくなる傾向があります。

## ＜当四半期の連結業績＞

(単位：百万円)

	当四半期	前年同四半期	対前年同期比	増減率
売上高	38,597	48,686	△10,088	△20.7%
営業利益	1,274	3,746	△2,471	△66.0%
経常利益	768	3,376	△2,607	△77.2%
四半期純利益	700	2,977	△2,277	△76.5%

事業の種類別セグメントの業績概況は以下のとおりであります。

## [不動産販売事業]

不動産販売事業におきましては、当四半期中に新規マンション 484 戸、戸建住宅 105 区画、土地・建物・その他 7 物件を引渡したことにより、売上高は 250 億 17 百万円（同 29.2%減）、営業利益 8 億 69 百万円（同 65.2%減）となりました。

## ＜不動産販売事業の業績＞

(単位：百万円)

	当四半期	前年同四半期	対前年同期比	増減率
売上高	25,017	35,343	△10,326	△29.2%
営業利益	869	2,494	△1,625	△65.2%

## ＜売上高の内訳＞

(単位：百万円)

	当四半期		前年同四半期		対前年同期比		
	販売数量	金額	販売数量	金額	販売数量	金額	増減率
新規マンション（戸）	484	17,238	597	22,019	△113	△4,780	△21.7%
戸建住宅（区画）	105	4,597	194	9,767	△89	△5,169	△52.9%
投資用賃貸マンション（棟）	1	1,364	—	—	1	1,364	—
コンバージョン・リノベーション（件）	3	385	2	36	1	348	949.7%
土地・その他（件）	3	1,430	25	3,520	△22	△2,089	△59.4%
合計	—	25,017	—	35,343	—	△10,326	△29.2%

※戸建住宅には、条件付宅地分譲を含む。

※土地・その他には、リニューアルマンション販売（当四半期：1 戸・前年同四半期：14 戸）を含む。

## ＜販売状況（平成 19 年 7 月 31 日現在）＞

		引渡予定	引渡及び契約済	契約進捗率
中間期	新規マンション（戸）	1,288	1,196	92.9%
	戸建住宅（区画）	296	195	65.9%
通期	新規マンション（戸）	2,857	1,832	64.1%
	戸建住宅（区画）	648	206	31.8%

(注) 上記の中間期における新規マンションの引渡予定戸数は、下期引渡予定物件の一部を上期に引き渡す計画であることから期初計画比 100 戸増加しております。

## [不動産管理事業]

不動産管理事業におきましては、マンションの管理戸数が前年同期比 5,970 戸増加の 129,866 戸と堅調に推移しましたが、一方で営業費用が増加したことなどにより、売上高 48 億 5 百万円 (同 1.5%増)、営業利益 2 億 60 百万円 (同 37.5%減) となりました。

## ＜不動産管理事業の業績＞

(単位：百万円)

	当四半期	前年同四半期	対前年同期比	増減率
売上高	4,805	4,737	68	1.5%
営業利益	260	416	△156	△37.5%
マンション管理戸数	129,866	123,896	5,970	4.8%
分譲マンション	119,251	113,945	5,306	4.7%
賃貸マンション	10,615	9,951	664	6.7%
ビル・厚生施設管理棟数	301	333	△32	△9.6%

## [不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業におきましては、マンションのサブリース事業を中心に展開した結果、受託戸数が前年同期比 816 戸増加の 6,970 戸となり、売上高 33 億 7 百万円 (同 12.1%増)、営業利益 23 百万円 (同 72.9%減) となりました。

## ＜不動産賃貸事業の業績＞

(単位：百万円)

	当四半期	前年同四半期	対前年同期比	増減率
売上高	3,307	2,950	357	12.1%
賃貸	23	21	2	12.7%
転貸 (サブリース)	3,284	2,929	354	12.1%
営業利益	23	87	△63	△72.9%
転貸マンション戸数	6,970	6,154	816	13.3%
空室率	4.0%	4.5%	△0.5%	—

## [その他事業]

不動産仲介事業、工事業等を含めたその他事業におきましては、売上高 62 億 22 百万円 (同 3.0%減)、営業利益 94 百万円 (同 83.4%減) となりました。

## ＜その他事業の業績＞

(単位：百万円)

	当四半期	前年同四半期	対前年同期比	増減率
売上高	6,222	6,413	△190	△3.0%
仲介	292	601	△308	△51.4%
販売受託	12	102	△90	△88.0%
工事	3,215	3,113	102	3.3%
その他	2,702	2,595	106	4.1%
営業利益	94	572	△477	△83.4%
仲介取扱件数	270	365	△95	△26.0%
仲介	243	277	△34	△12.3%
販売受託	27	88	△61	△69.3%

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

[キャッシュ・フローの状況に関する分析]

当四半期末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、131 億 48 百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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 7 億 74 百万円や売上債権の回収 21 億 61 百万円があった一方で、仕入債務が 164 億 78 百万円減少したことなどから、150 億 54 百万円の資金の減少となりました。

(投資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・フローは、主に有形固定資産の取得による支出及び貸付けによる支出があったことなどから 10 億 77 百万円の資金の減少となりました。

(財務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・フローは、配当金の支払いによる資金減少があった一方で、事業用地の仕入に伴う資金調達を行ったことなどから 135 億 98 百万円の資金の増加となりました。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成20年3月期中間連結業績予想について、平成19年5月14日付当社「平成19年3月期 決算短信」にて発表いたしました業績予想を下記のとおり修正いたしました。

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	中間純利益
前回予想 (A)	91,000	7,000	5,500	13,500
今回修正 (B)	93,000	9,000	7,500	15,500
増減額 (B-A)	2,000	2,000	2,000	2,000
増減率	2.2%	28.6%	36.4%	14.8%
前期 (平成 19 年 3 月期中間) 実績	99,612	8,366	7,422	5,917

売上高につきましては、新築マンションの販売が順調に推移し、下期引渡予定物件の一部を上期に引き渡すこと、また、投資用賃貸マンションの一棟販売を含めた土地・建物販売において、一部物件の売却価額が当初計画を上回ったことなどにより、前回予想比 20 億円の増収となる見込みであります。

営業利益、経常利益及び中間純利益につきましては、増収となることに加え、販売費及び一般管理費の削減などにより、それぞれ前回予想比20億円の増益となる見込みであります。

なお、平成20年3月期の期末配当金（普通株式）につきましては、期初発表の通り1株当たり7円50銭の配当を予定しております。

※上記業績予想につきましては、本日別途情報開示しております「平成20年3月期中間（連結・単独）業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 4. その他

(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）

該当事項はありません。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無

該当事項はありません。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無

法人税法の改正に伴い、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する償却方法により減価償却費を計上しております。なお、この変更による損益に与える影響は軽微であります。

## 5. (要約) 四半期連結財務諸表

## (1) (要約) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円、%)

区分	前年同四半期末 平成19年3月期 第1四半期末		当四半期末 平成20年3月期 第1四半期末		増減		(参考) 前期末 平成19年3月期末	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	構成比
(資産の部)								
I 流動資産								
現金及び預金	17,899		13,148		△4,750		15,679	
受取手形及び売掛金	3,686		3,064		△622		5,219	
たな卸資産	147,666		167,721		20,055		168,759	
繰延税金資産	2,678		3,427		748		3,493	
その他	14,952		16,359		1,407		14,991	
貸倒引当金	△15		△15		0		△17	
流動資産合計	186,867	81.9	203,705	82.5	16,838	9.0	208,125	83.1
II 固定資産								
有形固定資産								
建物及び構築物	5,885		5,881				5,875	
減価償却累計額	3,229	2,656	3,154	2,727	70		3,109	2,765
土地		10,699		10,702	3			10,702
その他	1,694		2,700				1,999	
減価償却累計額	1,108	585	1,223	1,477	891		1,185	813
有形固定資産合計		13,941		14,907		965		14,281
		6.1		6.0		6.9		5.7
無形固定資産		1,293		1,415		121		1,463
		0.6		0.6		9.4		0.6
投資その他の資産								
投資有価証券		10,726		9,991		△734		9,855
繰延税金資産		183		391		208		425
その他		15,662		17,000		1,338		16,860
貸倒引当金		△475		△477		△1		△476
投資その他の資産合計		26,096		26,906		810		26,664
		11.4		10.9		3.1		10.6
固定資産合計		41,331		43,228		1,897		42,409
		18.1		17.5		4.6		16.9
資産合計		228,198		246,934		18,735		250,535
		100.0		100.0		8.2		100.0

(単位：百万円、%)

区分	前年同四半期末 平成19年3月期 第1四半期末		当四半期末 平成20年3月期 第1四半期末		増減		(参考) 前期末 平成19年3月期末	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	構成比
(負債の部)								
I 流動負債								
支払手形及び買掛金	38,702		33,930		△4,771		50,409	
短期借入金	51,038		51,934		896		47,885	
未払法人税等	95		81		△13		521	
賞与引当金	801		909		108		1,898	
その他	28,217		26,383		△1,834		26,193	
流動負債合計	118,855	52.1	113,240	45.9	△5,615	△4.7	126,908	50.7
II 固定負債								
長期借入金	62,490		82,514		20,024		70,983	
繰延税金負債	822		115		△706		115	
退職給付引当金	978		385		△592		385	
事業損失引当金	907		—		△907		263	
その他	3,790		5,268		1,477		5,267	
固定負債合計	68,989	30.2	88,283	35.7	19,294	28.0	77,013	30.7
負債合計	187,844	82.3	201,523	81.6	13,678	7.3	203,921	81.4
(純資産の部)								
I 株主資本								
資本金	11,889		11,889		—		11,889	
資本剰余金	13,122		7,677		△5,445		7,677	
利益剰余金	9,428		20,741		11,312		22,136	
自己株式	△6		△17		△11		△14	
株主資本合計	34,434	15.1	40,290	16.3	5,855	17.0	41,687	16.6
II 評価・換算差額等								
その他有価証券評価差額金	4,338		3,782		△556		3,731	
為替換算調整勘定	△19		1,319		1,339		1,175	
評価・換算差額等合計	4,318	1.9	5,101	2.1	783	18.1	4,907	2.0
III 少数株主持分	1,600	0.7	18	0.0	△1,582	△98.9	18	0.0
純資産合計	40,353	17.7	45,410	18.4	5,056	12.5	46,613	18.6
負債純資産合計	228,198	100.0	246,934	100.0	18,735	8.2	250,535	100.0

## (2) (要約) 四半期連結損益計算書

(単位：百万円、%)

区分	前年同四半期 平成19年3月期 第1四半期		当四半期 平成20年3月期 第1四半期		増減		(参考) 前期 平成19年3月期	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	構成比
I 売上高	48,686	100.0	38,597	100.0	△10,088	△20.7	213,472	100.0
II 売上原価	38,708	79.5	30,704	79.5	△8,004	△20.7	168,531	78.9
売上総利益	9,978	20.5	7,893	20.5	△2,084	△20.9	44,940	21.1
III 販売費及び一般管理費	6,231	12.8	6,618	17.2	387	6.2	27,130	12.8
営業利益	3,746	7.7	1,274	3.3	△2,471	△66.0	17,810	8.3
IV 営業外収益								
受取配当金	61		73				93	
施設賃貸料	40		39				128	
その他	32	134	38	152	17	13.0	257	479
V 営業外費用								
支払利息	398		613				2,172	
その他	106	504	45	658	153	30.4	316	2,489
経常利益	3,376	6.9	768	2.0	△2,607	△77.2	15,800	7.4
VI 特別利益								
貸倒引当金戻入益	38		10				40	
その他	1	40	—	10	△29		566	606
VII 特別損失								
固定資産除却損	0		4				15	
その他	—	0	0	5	4		775	790
税金等調整前四半期(当期)純利益	3,416	7.0	774	2.0	△2,642	△77.3	15,616	7.3
法人税、住民税及び事業税	13		6				786	
法人税等調整額	359	372	66	73	△299	—	△982	△196
少数株主利益		65		—	△65	—		127
四半期(当期)純利益	2,977	6.1	700	1.8	△2,277	△76.5	15,685	7.3

## (3) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前年同四半期 平成19年3月期 第1四半期	当四半期 平成20年3月期 第1四半期	(参考) 前期 平成19年3月期
区 分	金額	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前四半期(当期)純利益	—	774	15,616
減価償却費	—	194	750
貸倒引当金の減少額	—	△1	△100
賞与引当金の減少額	—	△990	△55
事業損失引当金の減少額	—	△263	△1,343
受取利息及び受取配当金	—	△76	△155
支払利息	—	613	2,172
売上債権の減少額	—	2,161	448
たな卸資産の増(減)額	—	1,038	△22,582
仕入債務の増(減)額	—	△16,478	6,342
その他	—	△963	△12,204
小 計	—	△13,990	△11,111
利息及び配当金の受取額	—	150	142
利息の支払額	—	△679	△2,146
法人税等の支払額	—	△534	△1,343
営業活動によるキャッシュ・フロー	—	△15,054	△14,458
II 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	—	△775	△720
投資有価証券の取得による支出	—	△51	△195
貸付けによる支出	—	△149	△983
貸付金の回収による収入	—	45	44
その他	—	△146	△466
投資活動によるキャッシュ・フロー	—	△1,077	△2,321
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増加額	—	4,181	772
長期借入れによる収入	—	19,734	55,212
長期借入金の返済による支出	—	△8,335	△46,020
株式の発行による収入	—	—	249
優先株式の償還による支出	—	—	△7,167
配当金の支払額	—	△1,967	△1,209
その他	—	△14	71
財務活動によるキャッシュ・フロー	—	13,598	1,908
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	—	2	△1
V 現金及び現金同等物の減少額	—	△2,530	△14,873
VI 現金及び現金同等物の期首残高	—	15,679	30,553
VII 現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	—	13,148	15,679

(注) 四半期の連結キャッシュ・フローは当四半期より開示しておりますので、19年3月期第1四半期の実績については記載しておりません。



## (4) セグメント情報

## 事業の種類別セグメント情報

前年同四半期 (平成19年3月期第1四半期)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	その他	計	消去 又は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	35,343	4,504	2,950	5,887	48,686	—	48,686
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	232	—	525	758	(758)	—
計	35,343	4,737	2,950	6,413	49,445	(758)	48,686
営業費用	32,849	4,320	2,863	5,840	45,873	(933)	44,940
営業利益	2,494	416	87	572	3,571	174	3,746

当四半期 (平成20年3月期第1四半期)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	その他	計	消去 又は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	25,017	4,563	3,307	5,708	38,597	—	38,597
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	242	—	514	756	(756)	—
計	25,017	4,805	3,307	6,222	39,354	(756)	38,597
営業費用	24,148	4,545	3,284	6,127	38,105	(782)	37,323
営業利益	869	260	23	94	1,248	26	1,274

(参考) 前期 (平成19年3月期)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	その他	計	消去 又は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	157,687	18,094	12,175	25,513	213,472	—	213,472
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	888	—	5,718	6,606	(6,606)	—
計	157,687	18,983	12,175	31,231	220,079	(6,606)	213,472
営業費用	142,159	17,504	12,029	30,089	201,782	(6,120)	195,662
営業利益	15,528	1,479	146	1,141	18,296	(486)	17,810

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

## 2. 各事業の主な内容

不動産販売事業……………中高層住宅、戸建住宅及び土地・建物の販売

不動産管理事業……………中高層住宅、オフィスビル、厚生施設などの管理運営

不動産賃貸事業……………中高層住宅、オフィスビルの賃貸及び転貸 (サブリース)

その他……………不動産の仲介、工事、海外事業他