

株式会社コスモスイニシア 2026年3月期 第2四半期
アナリスト・機関投資家向け決算説明会 質疑応答要旨

開催日時 2025年11月26日（水）16:00～17:00

登壇者 代表取締役社長 高智 亮大朗

取締役専務執行役員 岡村 さゆり

※ 内容は当日の質疑応答をそのまま書き起こしたものではなく、ご理解いただきやすいよう部分的に加筆・修正等を加え、当社の判断で簡潔にまとめたものであることをご了承ください。

Q 先日、中国が日本への渡航自粛要請を出したが、事業への影響はどのように考えているか。

A <アパートメントホテル「MIMARU」事業について>

現時点でのホテル施設運営への影響について申し上げます。

まず、渡航自粛要請の影響と考えられる中国からの新規予約減少および一部キャンセルが確認されております。

他方で、今期第2四半期における宿泊者の国籍別内訳では、中国が全体の6%、香港が4%であり、両地域を合わせて約10%にとどまっております。そのため、ホテル施設運営業績への直接的な影響は限定的と判断しております。

ただし、中国への依存度が高い他社ホテルが大幅に価格を下げることで、市場価格が乱れるリスクがある点は懸念されます。一方で、MIMARU のご利用が多い米国、欧州、豪州からの訪日数は増加しており、現状のキャンセル分は他国のお客さまからの予約でカバー可能と見込んでおります。自粛要請の継続期間や追加制限の有無など、今後の動き次第で影響度は変わる可能性があるため、引き続き状況の変化を注視してまいります。

<リノベーションマンション販売事業について>

足元では特段の影響は確認されておりませんが、今後については動向含め注視してまいります。

Q 中長期経営方針や次期中期経営計画に関する新たな情報があれば教えてほしい。

A 詳細につきましては来年5月に開示を予定しておりますが、引き続き「Next GOOD の創出」による新たな事業の創造と既存事業の強化を通じて、持続的な企業成長に注力してまいります。

その一環として、業績好調であるアパートメントホテル「MIMARU」を代表とした不動産運営コンテンツのさらなる開拓を進めてまいります。また、社内ではイントレプレナー制度をスタートし、新たな事業創造に向けた取り組みを推進しております。

さらに、当社が培ってきた不動産開発のノウハウをはじめ、不動産デベロッパーとしての強みを活かし、投資主の多様なニーズに応えるビジネスの展開を目的として、今年10月にはアセットマネジメント事業を担う新子会社を設立いたしました。これらの取り組みを盛り込みながら、次期中期経営計画および中長期経営方針の策定を進めてまいります。

Q 次期中期経営計画では、配当性向の水準を引き上げる予定はあるのか。

A 次期中期経営計画を策定中であるため、現時点で具体的な配当方針について明言することはできません。ただし、当社といたしましては、株主のみなさまへの利益還元を経営上の最重要課題の一つとして認識しております。引き続き配当の充実を計画策定における重要なテーマとして織り込んでいく方針です。

Q ホテルについて、2030年3,000室の目標に向けた用地等の取得状況について教えてほしい。

A 直近では、大阪兎我野町（過去最大級約130室）の開業が決定しており、そのほか約400室のプロジェクトも内定しているなど、目標達成に向けて順調に進捗しております。

検討中のプロジェクトにつきましては、開示可能なタイミングとなり次第、速やかにお知らせいたします。

また、施設運営にとどまらず、訪日外国人のご家族が快適に日本を楽しんでいただけるようなサービスの展開にも注力しております。現在は、手ぶらで旅行を楽しんでいただくための配送サービス「Luggage Delivery by MIMARU」などを展開しております。

Q ホテルが好調だが、新規参入が増えていく中でどのように考えているのか。

A 当社はアパートメントホテル市場の創成期から事業を展開しており、海外を中心に「MIMARU」ブランドは比較的高い認知度を得ております。今後も引き続きブランド強化に取り組んでまいります。また、これまで東京・大阪・京都での施設開業を進め、各都市で一定のシェアを獲得しております。このような現在の強みを活かし、さらなる事業拡大を目指してまいります。

Q 共立メンテナンス社との事業シナジーについて教えてほしい。

A 先日ニュースリリースを発表しておりますが、現在当社にて販売を進めている新築マンション「イニシアグラン大分駅前」にご入居いただく方を対象に、近隣にある共立メンテナンスが運営するビジネスホテル「ドーミーイン大分」の大浴場を利用いただけるほか、同社が提供する法人向け福利厚生サービス「詩季俱楽部」をご利用いただけるサービスを開始いたしました。

また、現在販売中の新築マンション「イニシア武蔵小杉御殿町」では、大和ハウス工業および共立メンテナンスの子会社との3社共同事業として取り組んでおります。

今後も、積極的な情報共有を通じた相互の事業機会の獲得や、事業ノウハウの活用、共同事業プロジェクトの推進、人材交流など、新たな連携を図りながら、3社によるシナジーの創出を促進してまいります。

Q 新築マンションの転売規制要請について、対応方針があれば教えてほしい。

A 当社が分譲する新築マンションのご購入者の多くは、実際にご自身でお住まいになる実需目的の方々です。そのため、報道されているような規制が導入された場合であっても、販売への影響は大きくないものと考えています。

また、今後も行政機関や不動産業界団体と連携し、健全な市場形成に貢献できるよう努めてまいります。

Q 海外における不動産開発事業について、今後も引き続き豪州を中心に展開を検討しているのか。

A 現在、海外事業につきましては、豪州・ベトナムでの分譲事業および北米エリアでのバリューアップ事業を進めております。金利変動や豪州における許認可の問題など、市場環境の変化は常に起こり得るため、将来に向けた事業展開につきましては、これらの状況を慎重に見極めながら検討してまいります。

以上