

株式会社コスモイニシア

証券コード:8844

個人投資家向け事業説明会

2026年2月17日



登壇者紹介



高智 亮大朗

Ryotaro Takachi

株式会社コスモスイニシア

代表取締役社長



藤岡 英樹

Hideki Fujioka

株式会社コスモホテルマネジメント

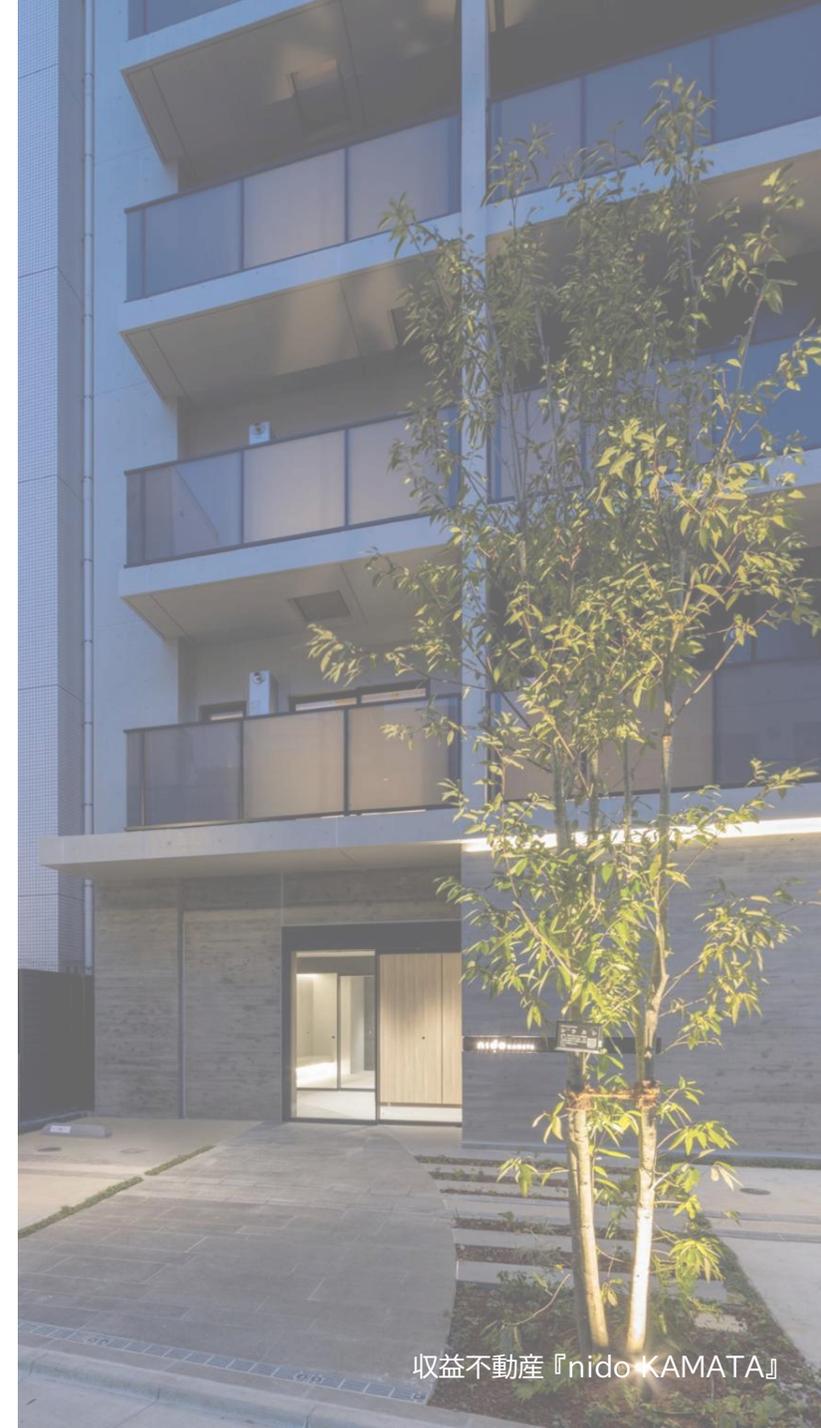
代表取締役社長



アパートメントホテル『MIMARU 京都STATION』

PROGRAM

- 01 コスモスイニシアグループってどんな会社
- 02 アpartmentホテルMIMARUについて
- 03 事業成長に向けた各事業の取り組み
- 04 株主還元について





コスモスイニシアグループってどんな会社

新築マンション『イニシア浦安ステーションサイト』

グループミッションである「Next GOOD ～お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。」を掲げ、「新しいあたりまえをつくりだす企業グループ」としてお客さまと共に歩んでいきます

Mission

Next GOOD

お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。

基本情報

会社名	株式会社コスモスイニシア
設立年月日	1969年6月20日
代表者	代表取締役社長 高智 亮大朗
所在地	東京都港区芝5-34-6 新田町ビル
資本金	5,000百万円 (2024年3月31日現在)
上場市場	東京証券取引所 スタンダード市場 (8844)
決算期	3月

創業当時から「男女平等」を当たり前前の価値観とし、「Next GOOD」の実現に向けた環境整備を推進
多様な人材が、多角化した各事業を支える基盤となっています

従業員数

(2025年3月末)

連結 **1,169** 名

男女比

(2025年3月末)

男性

女性

43 : 57

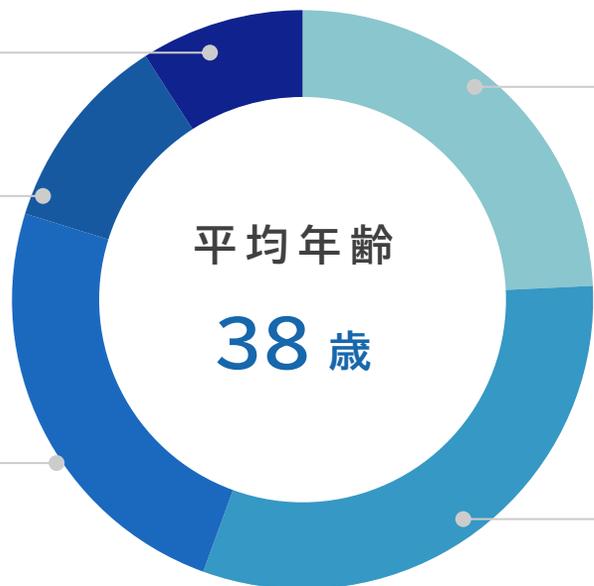
年代割合

(2025年3月末)

60代 **9%**

50代 **11%**

40代 **24%**



20代 **24%**

30代 **31%**

育児休業取得率

(2025年3月期)

男性

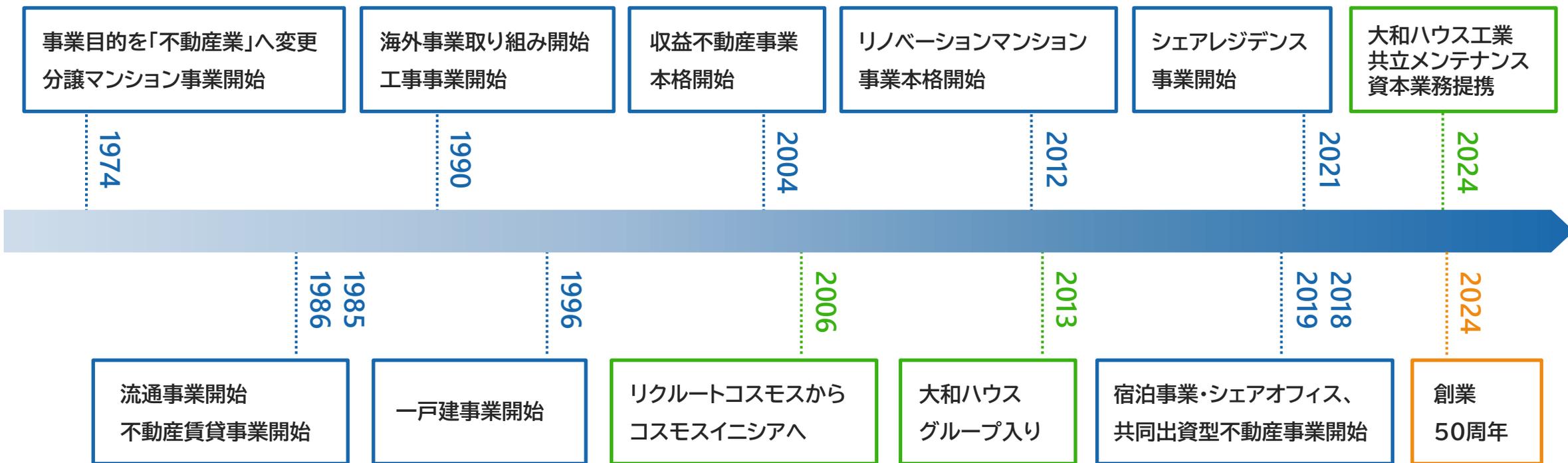
女性

100% 100%

※ 年代割合・男女比・育児休業取得率はコスモスイニシア単体の数値

環境変化に応じて事業を進化させてきた50年

分譲マンションの開発・販売からスタートし、さまざまな事業を展開する中で、外部環境の変化に合わせて、Next GOODにチャレンジしながら事業ポートフォリオを最適化してきたことが当社の強みです



ネオコーポ行徳



グランフォーラム成城学園前



コスモグラシア
錦糸町



イニシア蒲田



リノマークス津田沼



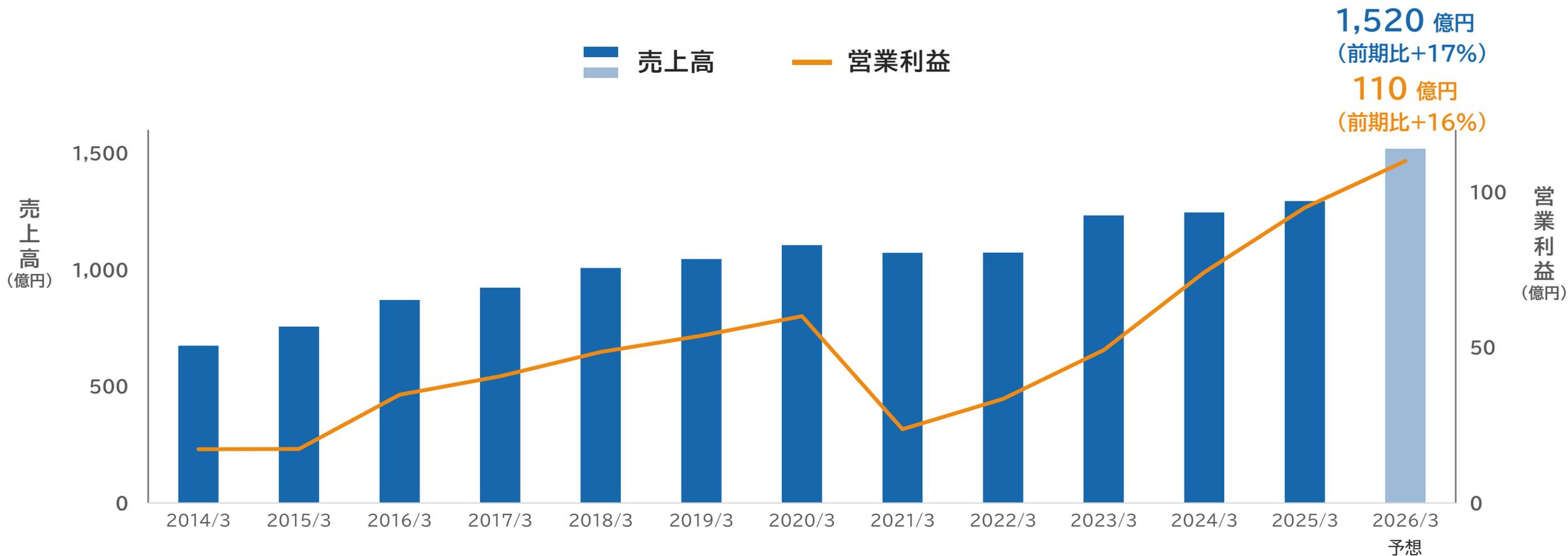
TT AVIO



MIMARU東京 上野 NORTH

事業再生ADR後、コロナ影響を除き増収・増益基調で推移

事業再生ADR手続き終了後、2021年3月期(コロナ感染症の影響)を除き、業績は増収・増益で推移しています



2013年3月

事業再生ADR債務終了
同年、大和ハウス工業との資本業務提携・子会社化

2020年1月

新型コロナウイルス感染症
(COVID-19)の流行

2024年2月

大和ハウス工業・共立メンテナンス
の持分法適用会社へ

レジデンシャル事業 37.3%

- 新築マンション・一戸建販売
- リノベーションマンション販売
- その他（不動産仲介・海外事業等）



ソリューション事業 36.9%

- 収益不動産等販売
- 不動産賃貸管理・運営
- その他（不動産仲介・海外事業等）



売上高
1,295億円
2025年3月期

工事事業 7.6%

- 建物再生・オフィス構築

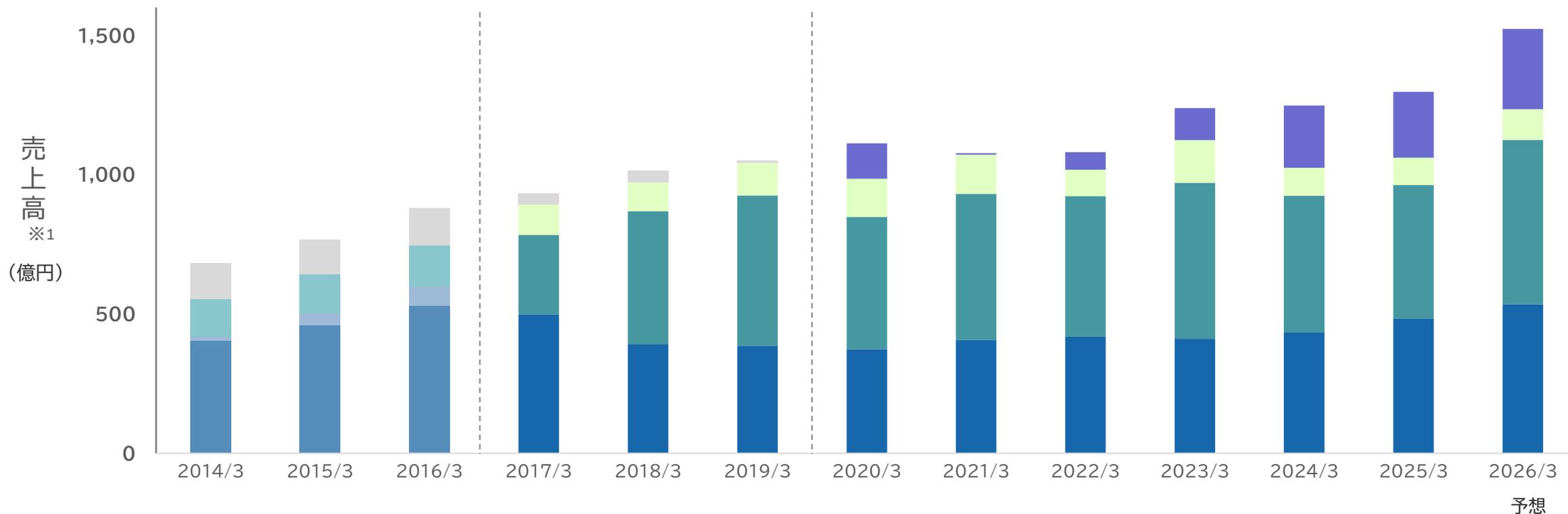


宿泊事業 18.2%

- ホテル施設販売
- ホテル施設運営



外部環境の変化に合わせて事業ポートフォリオを多角化し、経営の安定性および成長性を確保しています



2017年3月期及び2020年3月期にセグメントを変更

- | | | | | |
|-----------|---------|---------|-------|--------|
| (~2016/3) | 不動産販売 | 不動産流通 | 不動産賃貸 | その他 ※2 |
| (~2019/3) | レジデンシャル | ソリューション | 工事 | その他 ※3 |
| (2020/3~) | レジデンシャル | ソリューション | 工事 | 宿泊 |

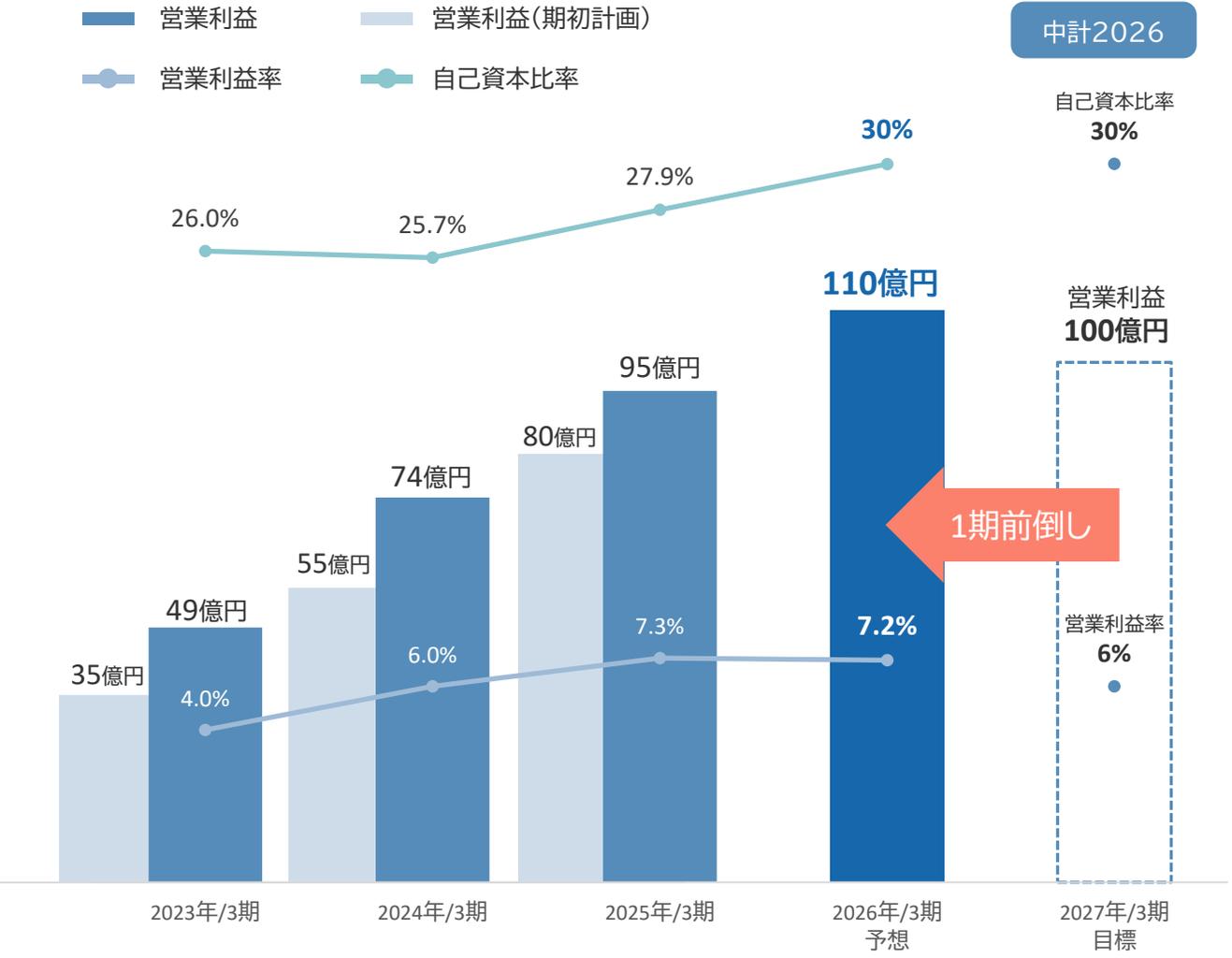
※1 連結消去等・調整額を除く

※2 工事事業及び海外事業

※3 海外事業

中期経営計画2026（2023年3月期～2027年3月期）

5ヵ年計画を1年前倒しし、今期での達成をめざし順調に進捗中です



背景と要因

コロナ収束に伴う宿泊事業の回復

- 中期経営計画2026の策定時はコロナ禍により宿泊事業の業績を保守的に見積り
- コロナ収束後の訪日外国人旅行者数の急増を受け、宿泊事業の業績が大幅に改善

資材費・労務費の高騰に伴う建築費の上昇による事業環境の変化

- 近年の建築費上昇は、不動産開発を中心に当社事業に大きな影響が生じており、中期経営計画2026の策定時点と比べ、事業環境は大きく変化

このような状況を受け、現中期経営計画を1年短縮し、2026年度を初年度とする新中期経営計画の策定に着手

中計前倒し達成を前提とした足元の業績見通し

- 中計最終年度となる今期決算について、順調に進捗しており、計画を上回る水準での着地を目指しています

2026年3月期通期業績予想 連結損益計算書:セグメントサマリー (2026年3月期第2四半期 決算説明資料より)

(億円)	2025/3期		2026/3期 予想		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
レジデンシャル事業	484.9	13.1	535.0	15.0	50.0	1.8
ソリューション事業	479.1	43.3	590.0	36.0	110.8	△7.3
宿泊事業	236.8	67.7	288.0	89.0	51.1	21.2
工事事業	98.1	△0.5	110.0	2.0	11.8	2.5
調整額※1	△3.8	△29.1	△3.0	△32.0	0.8	△2.8
合計	1,295.2	94.5	1,520.0	110.0	224.7	15.4

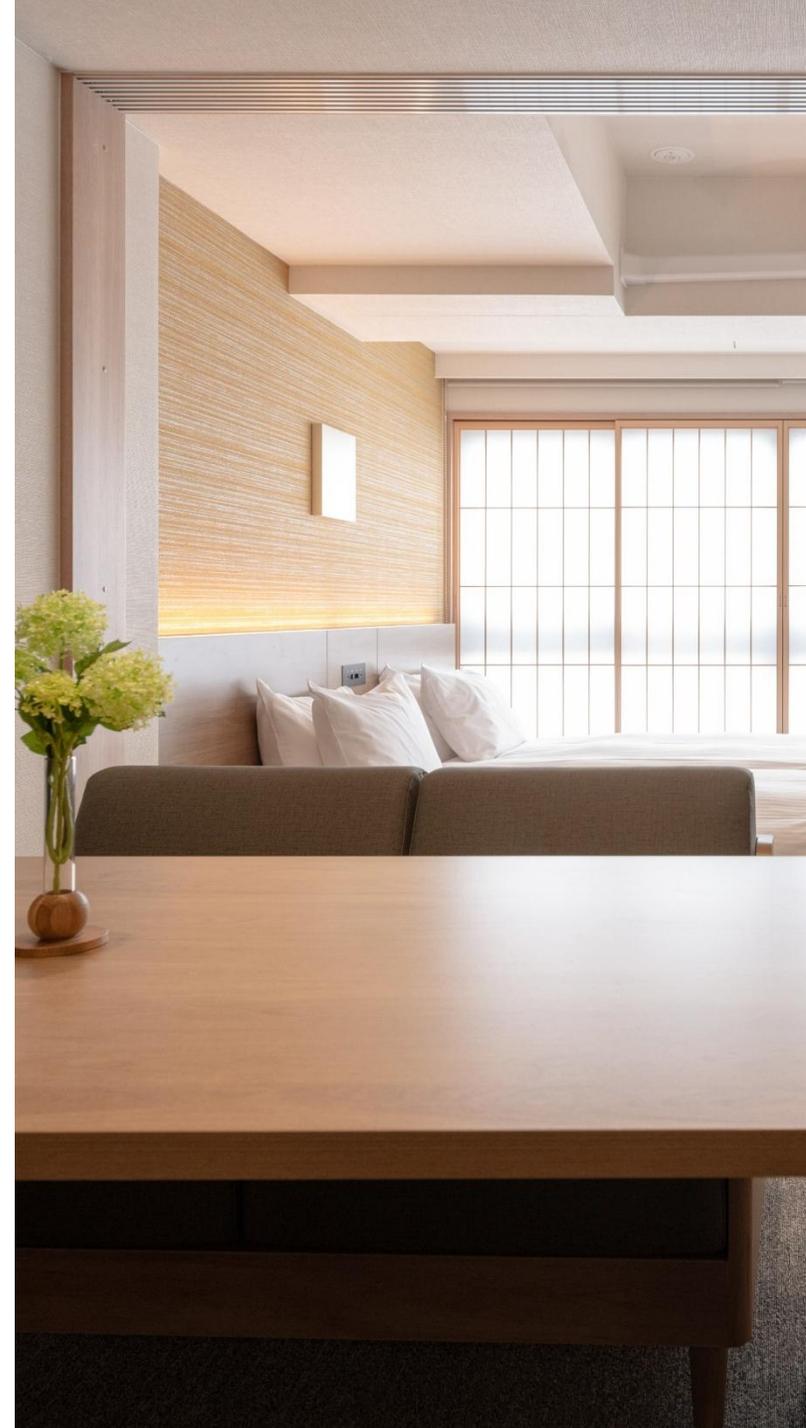
※1 調整額にはセグメント間取引消去のほか、各セグメントに配賦していない全社費用等を含む



アパートメントホテル
「MIMARU」について

Index

1. 当社およびMIMARUについて
2. 事業環境・開発進捗状況
3. トピックス・今後の展開

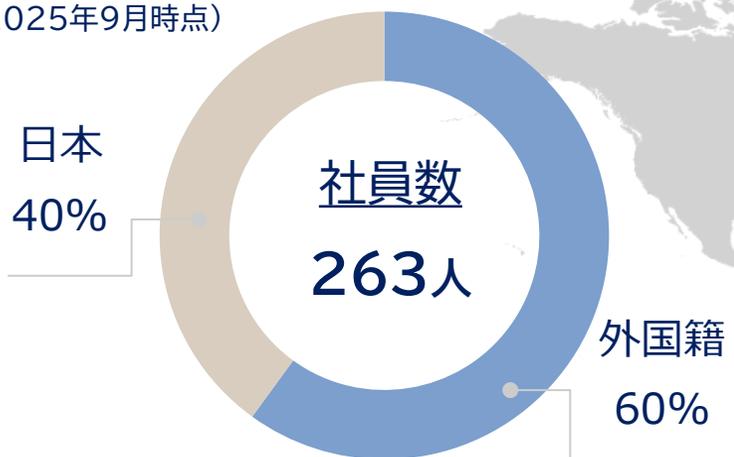


コスモスホテルマネジメント会社概要

社名	株式会社コスモスホテルマネジメント
設立	2017年10月11日
資本金	9,000万円(大和ハウスグループ、株式会社コスモスイニシア100%子会社)
代表取締役社長	藤岡 英樹
所在地	東京都港区芝5-34-6 新田町ビル
事業内容	ホテルの経営・運営受託、旅行・観光関連サービスの企画・販売

社員構成

(2025年9月時点)



39の国と地域



退職率

(2024年度)

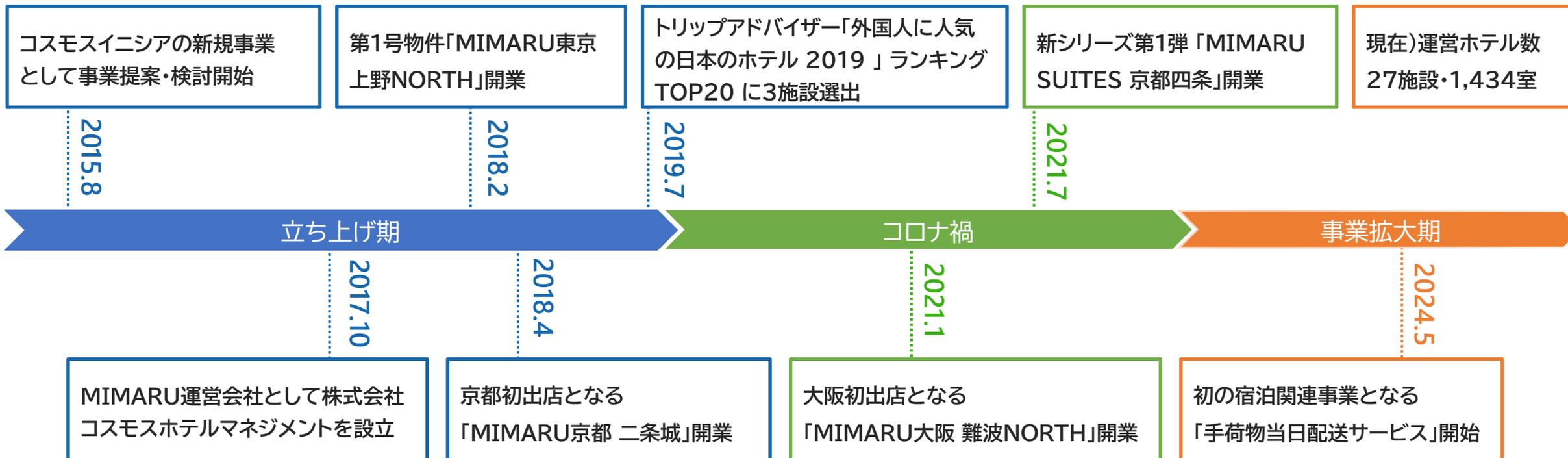
8%

育児休暇取得率

(2024年度)

100%

これまでのあゆみ



MIMARU東京 上野NORTH



MIMARU京都 二条城



MIMARU大阪 難波NORTH



MIMARU SUITES 京都四条



アパートメントホテル「MIMARU」運営施設

営業中27施設 (2026年2月時点)

▼東京(15施設)

赤坂	浅草STATION	池袋	上野EAST	上野NORTH	上野稲荷町	上野御徒町
銀座EAST	錦糸町	新宿WEST	日本橋水天宮前	八丁堀	東京STATION EAST	
SUITES 東京浅草		SUITES 東京日本橋				

▼京都(7施設)

京都STATION	新町三条	西洞院高辻	二条城	河原町五条	
SUITES 京都四条		SUITES 京都CENTRAL			

▼大阪(5施設)

心斎橋EAST	心斎橋NORTH	心斎橋WEST	難波NORTH	難波STATION
---------	----------	---------	---------	-----------



「APARTMENT HOTEL MIMARU」の特徴

① 広い客室に「みんなで泊まる」

約40㎡、4名からみんな一緒に泊まれる広い客室

訪日客の1/2を占める家族・親族・友人など多人数をターゲットに事業を展開

みんなで
泊まる

② 全室キッチン、リビング・ダイニングつき

“暮らすように滞在する”日本では新しい旅のスタイル
中長期滞在が可能で、自宅のように過ごせる

③ レストラン・大浴場なし、共用部は最小限に

宿泊特化を突き詰め、街中の飲食店・サービスを紹介



中長期滞在に必要な機能に絞った、自宅のようなアパートメントホテル



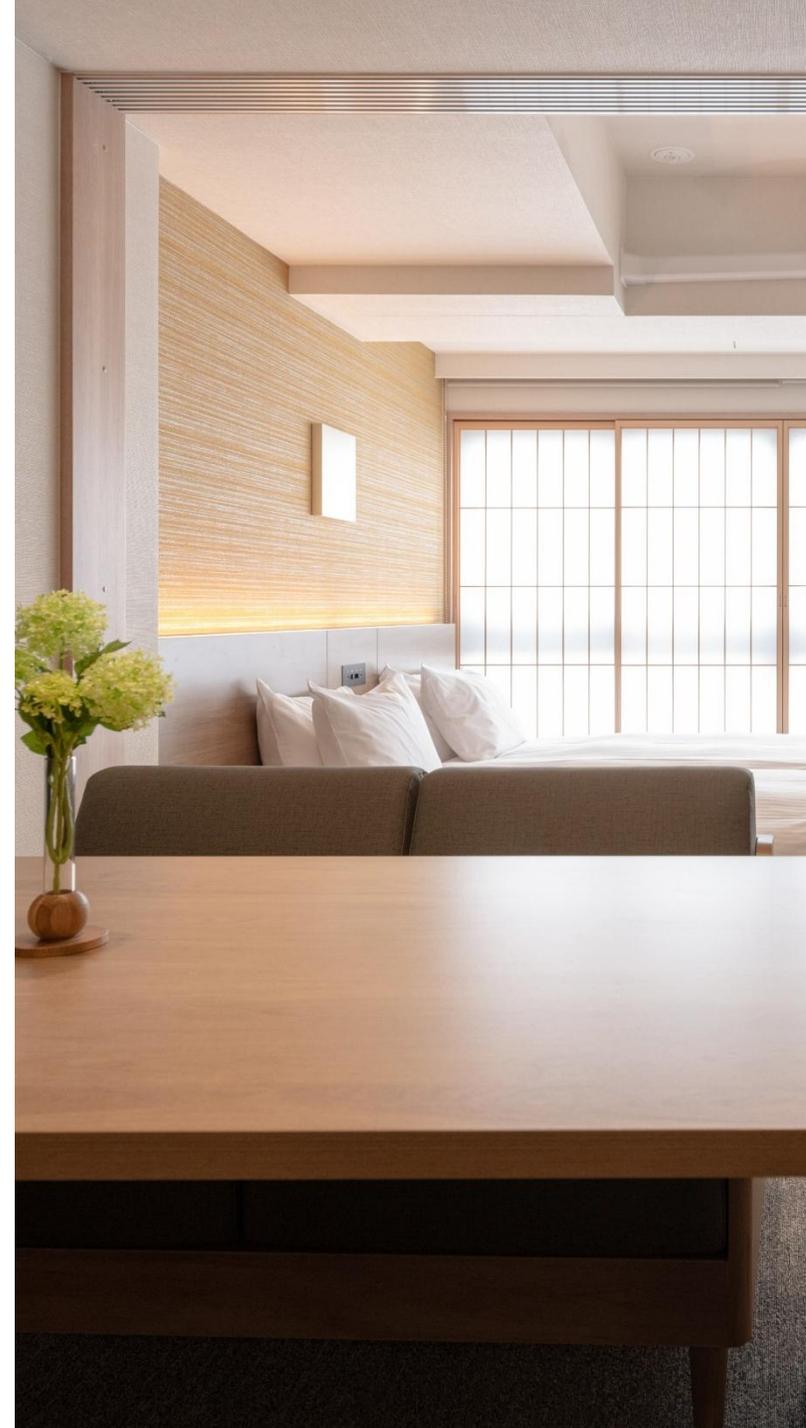
訪日子ども連れ家族に向けた展開、人によるサービスが強み



©Pokémon. ©Nintendo/Creatures Inc./GAME FREAK inc.
ポケットモンスター・ポケモン・Pokémonは任天堂・クリーチャーズ・ゲームフリークの商標です。

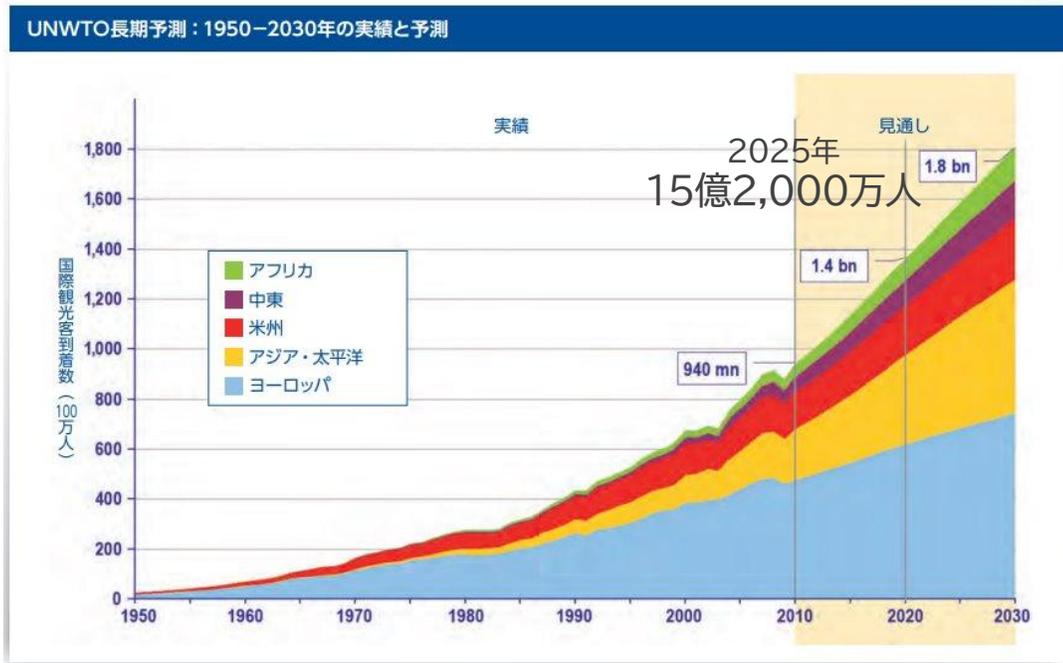
Index

1. 当社およびMIMARUについて
2. 事業環境・開発進捗状況
3. トピックス・今後の展開



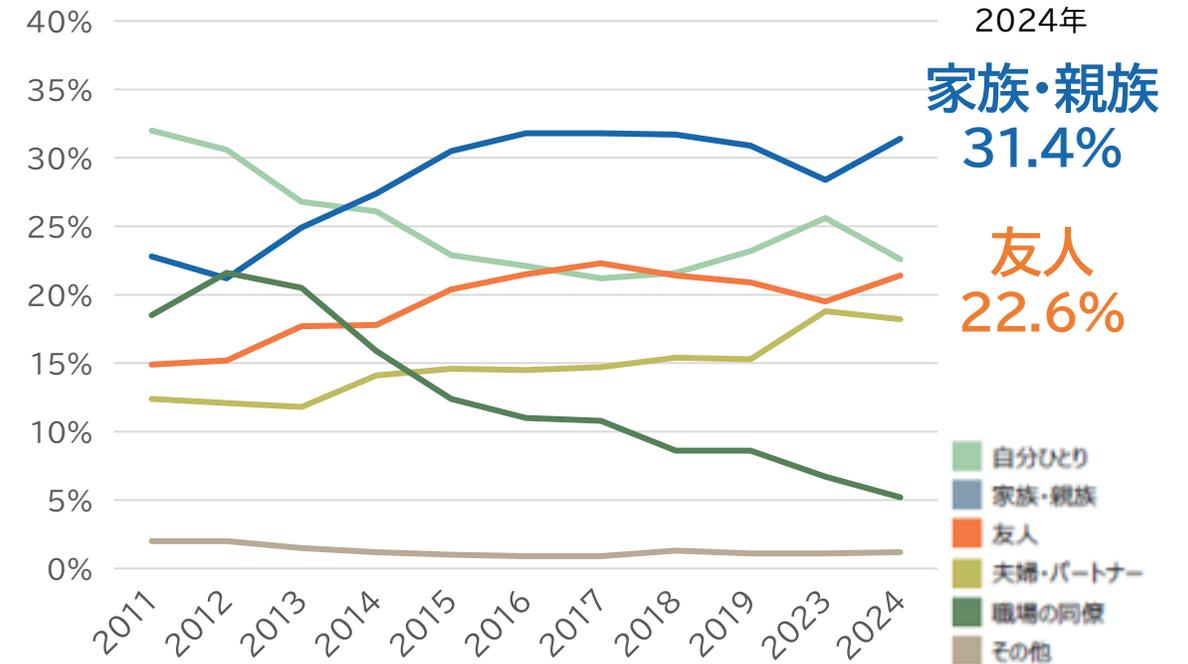
- 世界的に海外旅行者は途上国の経済水準の上昇により増加の一途(コロナ禍を除く)
- 訪日外客数 2030年政府目標6,000万人。長期的に拡大が見込まれる市場
- 近年は「家族・親族」での訪日客割合が安定的に推移している

国際観光客数予測



出典:国連世界観光機関(UN Tourism)

訪日旅行の同行者(全目的・全地域)



出典:日本政府観光局(JNTO)

事業環境 × MIMARUのターゲット属性

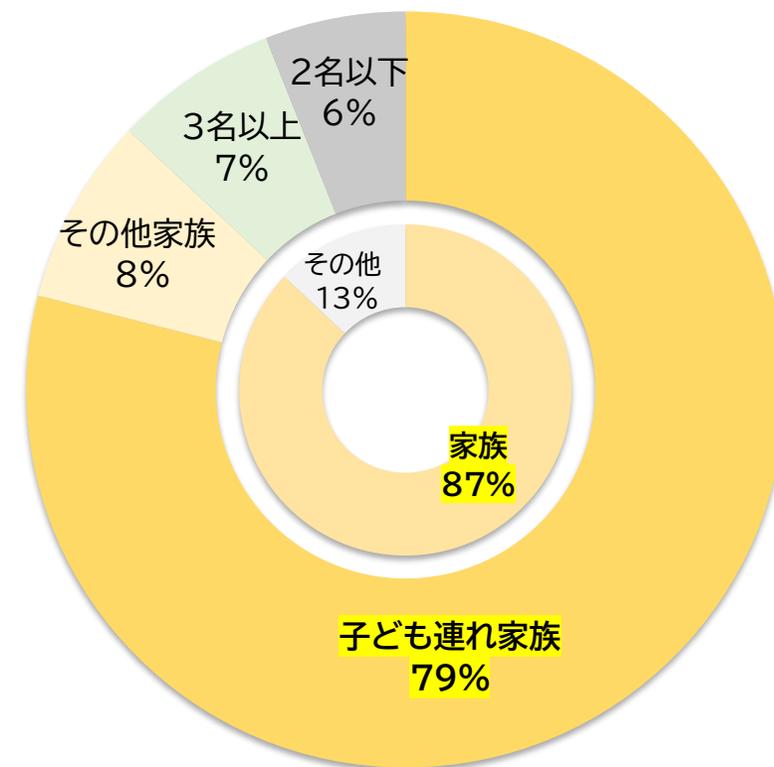
- 家族旅行の中でも、子ども連れ家族の割合が増加
- 日本は「子どもを連れて海外旅行しやすい国」へ
- 治安の良さ、アパートメントホテルの拡大や授乳室・ベビーカー貸出などインフラが充実

<MIMARUの主なターゲットは子ども連れ家族>
子ども連れ家族に選ばれるサービスを増強させ
MIMARUブランドの強化を図る

年次	訪日外国人総数	14歳以下の推定数	総数に占める割合
2019年	約 3,188万人	約 213万人	6.7%
2024年	約 3,690万人	約 277万人	7.5%
2025年	約 4,260万人	約 330万人	7.7%

出典:日本政府観光局(JNTO)および「出入国管理統計」

<MIMARU宿泊者グループ属性>
(2025年)

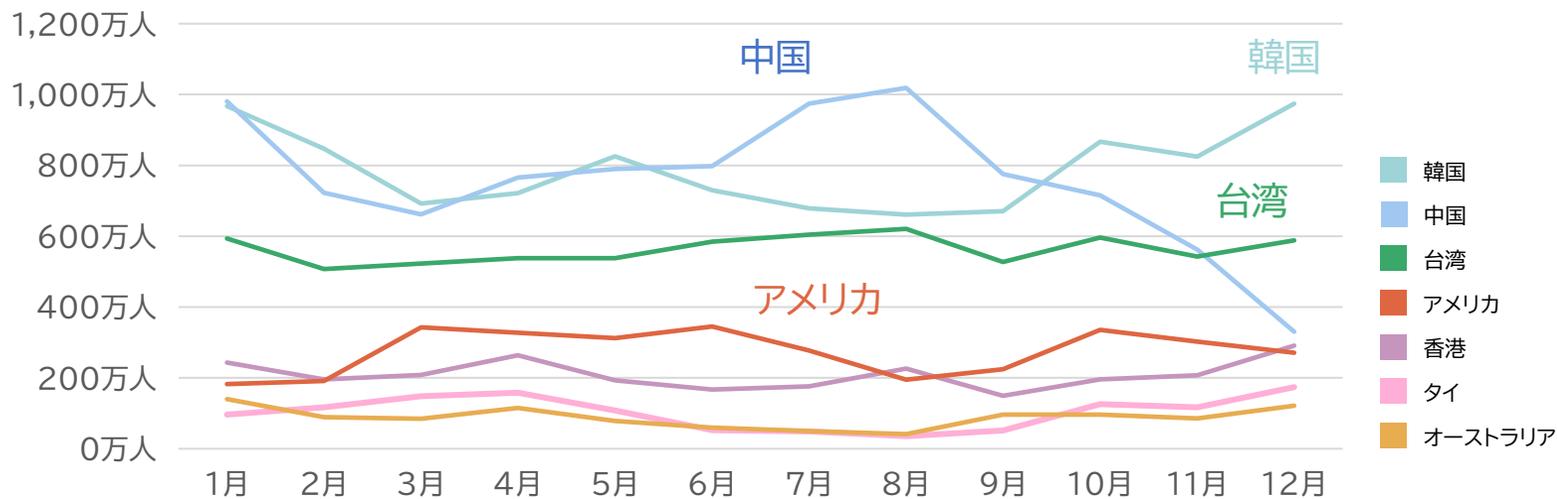


事業環境 × MIMARUのターゲット属性

- 国際情勢・季節性による需要変動
- 欧米豪は滞在日数が長く、旅行単価が高い傾向

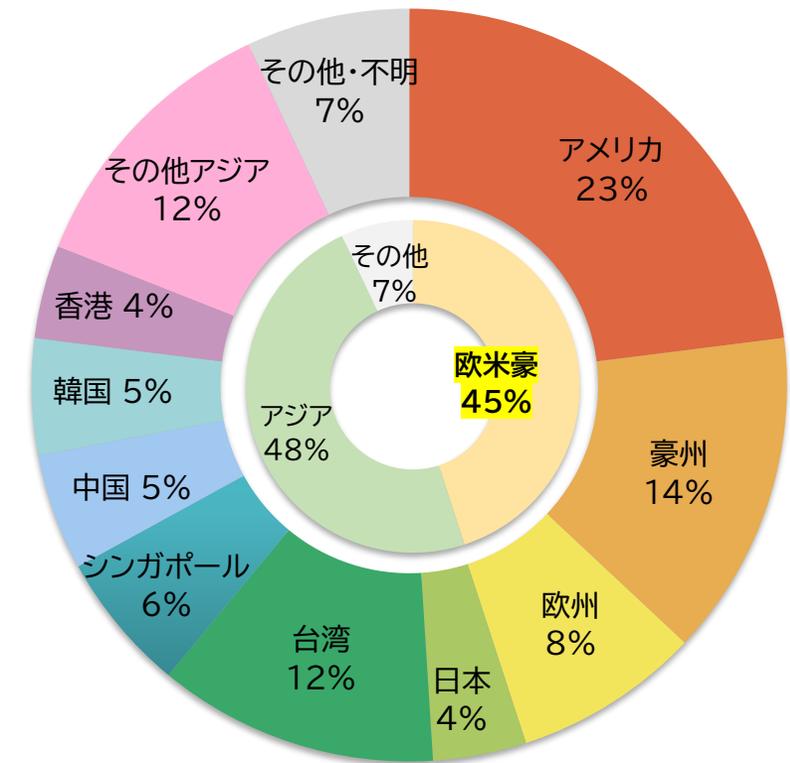
＜主なターゲットはアメリカ、豪州、欧州、台湾＞
欧米豪で50%、アジアで50%のポートフォリオを組み
より安定的な集客をめざす

国地域別訪日者数推移(2025年推計値・全目的)



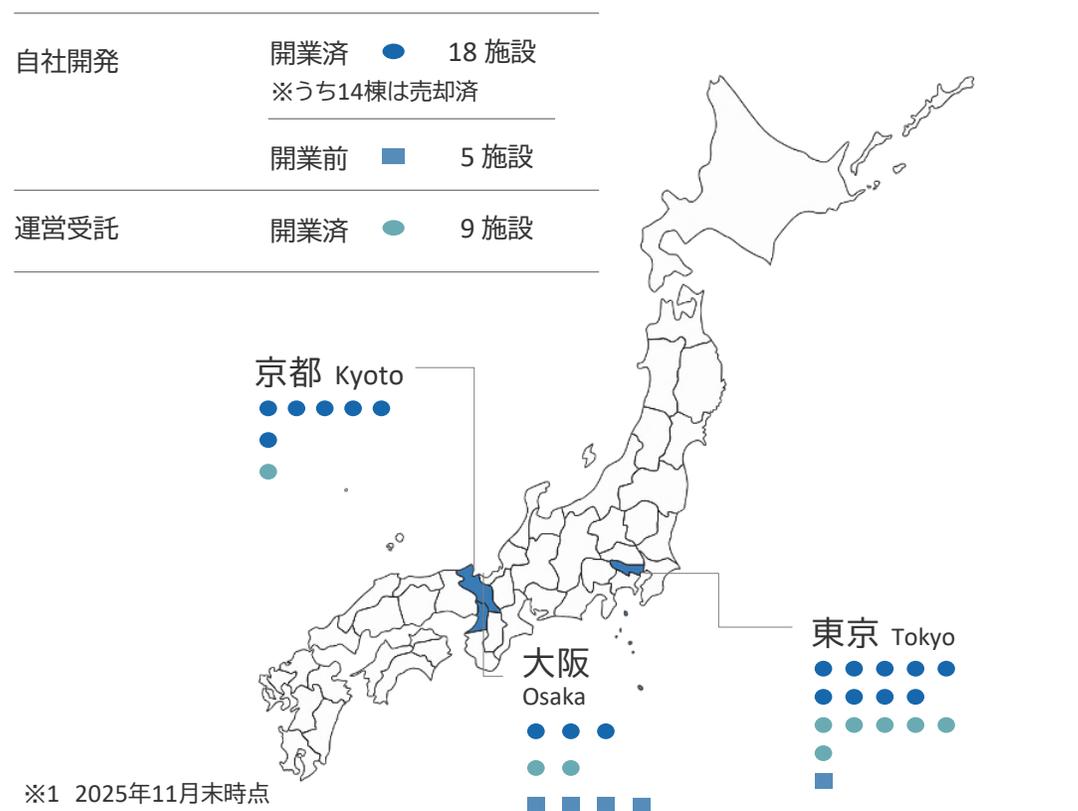
出典:日本政府観光局(JNTO)

＜MIMARU国籍別延べ宿泊数割合＞
(2025年)



- 子ども連れ家族の動向を把握。求められる場所にMIMARUを展開予定
- 2030年3,000室への拡大に向けて、運営受託と自社開発の両輪で順調に進捗中

アパートメントホテル 施設一覧※1



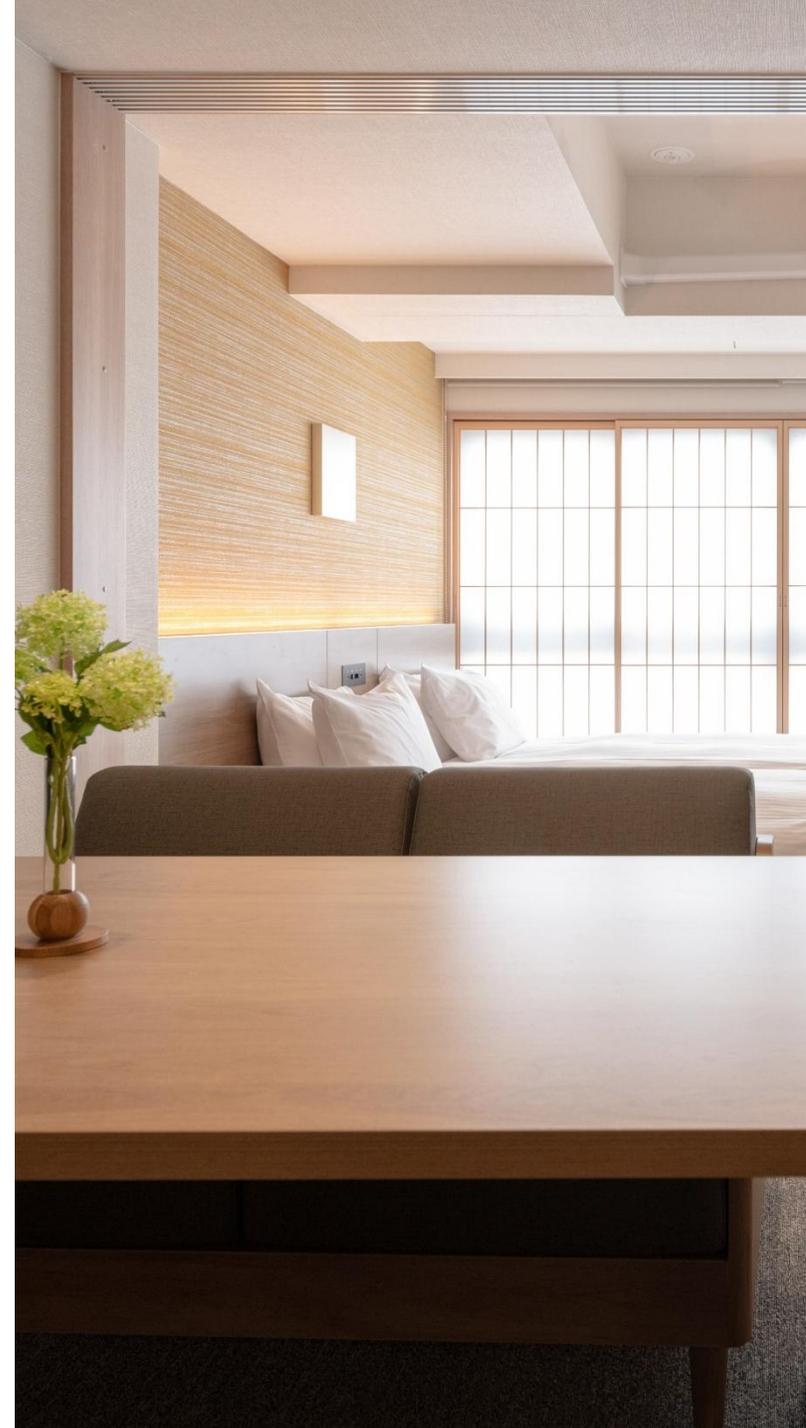
※1 2025年11月末時点

	開業前施設	開業予定	所在地	室数予定
1	MIMARU大阪 難波STATION ANNEX	2026年10月	大阪市浪速区	68
2	MIMARU大阪 心斎橋CENTRAL	2026年9月	大阪市中央区	66
3	東上野4丁目2プロジェクト	2027年秋頃	東京都台東区	71
4	なんば駅前2プロジェクト	2027年秋頃	大阪市中央区	42
5	大阪市北区兔我野町プロジェクト	2028年春頃	大阪市北区	122
			小計	369

上記ほか700室程度が進行中
運営中施設とあわせて、約2,500室まで視野に

Index

1. 当社およびMIMARUについて
2. 事業環境・開発進捗状況
3. トピックス・今後の展開



利用状況および評価

- MIMARUに宿泊する外国籍宿泊者は年間42万人超。訪日旅行者の1%が利用
- トリップアドバイザーによる「日本のホテル人気部門」第2位に「MIMARU東京 銀座EAST」が選出人によるサービスが高い評価を獲得

訪日外客数換算でのMIMARUの利用率

2025年累計	JNTO 訪日外国人数 (推計値)	MIMARU外国籍 宿泊人数	割合
韓国	9,459,600人	29,200人	0.3%
中国	9,096,300人	25,281人	0.3%
台湾	6,763,400人	54,145人	0.8%
アメリカ	3,306,800人	97,307人	2.9%
香港	2,517,300人	18,008人	0.7%
オーストラリア	1,058,300人	59,502人	5.6%
シンガポール	726,200人	23,317人	3.2%
全体	42,683,600人	422,139人	1.0%

「2025 トラベラーズチョイス ベスト・オブ・ザ・ベスト ホテル」

順位	施設名
1	クラブメッド 北海道トナム
2	MIMARU東京 銀座EAST
3	東京ステーションホテル
4	センタラグランドホテル大阪
5	ハイアット リージェンシー 横浜
6	Park Hyatt Tokyo
7	クラブメッド・キロロ ピーク
8	アンダーズ 東京
9	富士スピードウェイホテル
10	クラブメッド 北海道サホロ



訪日子ども連れ家族に向けたサービスの拡大

訪日子ども連れ家族のニーズを満たし、旅をより安心して豊かなものにするサービスを拡大

- 2024年5月 手荷物当日配送事業「Luggage Delivery by MIMARU」開始
成田・羽田・関西国際空港～MIMARU間、東京⇔大阪・京都間、近隣ホテル間の荷物配送
- 2025年4月 一時預かり型屋内公園「ANO-NEキッズパーク」を東京銀座に開業
- 2025年12月 衣料シェアリングサービス「Any Wear, Anywhere」サービス開始



Clothes off your mind,
memories
in your heart.
Your travel wardrobe,
awaiting you at check-in.



<https://mimaruhotels.com/jp/luggage-delivery/>

<https://anone-kids.com/>

<https://anywear-anywhere.com/>

- 運営数拡大に加え、訪日子ども連れ家族に向けたサービス提供を加速
 - 快適な旅行体験を実現するプラットフォームを構築中
- ➔ 子ども連れ家族の訪日旅行と言えば「MIMARU」というポジション確立を目指す



シームレスな旅行体験を提供



事業成長に向けた各事業での取り組み

ストック事業の強化

フロー事業に加え、安定的に収益を積み上げるストック事業の強化を進めています

株式会社WOOCの完全子会社化

- ・ シナジーの一層の拡大と、両社一体の事業運営を通じて意思決定の迅速化を図るため、段階的に完全子会社化を進める

□ 連結子会社化: 2026年2月下旬(予定)

□ 完全子会社化: 2027年3月下旬(予定)



『MID POINT × BIZcomfort 豊洲』

アセットマネジメント事業新子会社の設立

- ・ 培ってきた不動産開発ノウハウ、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を展開
- ・ ソリューション事業の強化と事業領域のさらなる拡大を目指す



MID POINT・nears新規施設開業

不動産運営コンテンツ事業の事業拡大を推進中

【シェアオフィス事業】

- ・ 15拠点目となる『MID POINT 浦和』が開業決定(2026年3月)

【シェアレジデンス事業】

- ・ 3施設目となる『nears 五反田』の募集開始(2026年5月入居開始予定)

新たな事業創造への取り組み



既存ビルを再生・活用する新アパートメントホテル
『UCHIWA STAY OSAKA NAMBA』
2025年12月開業

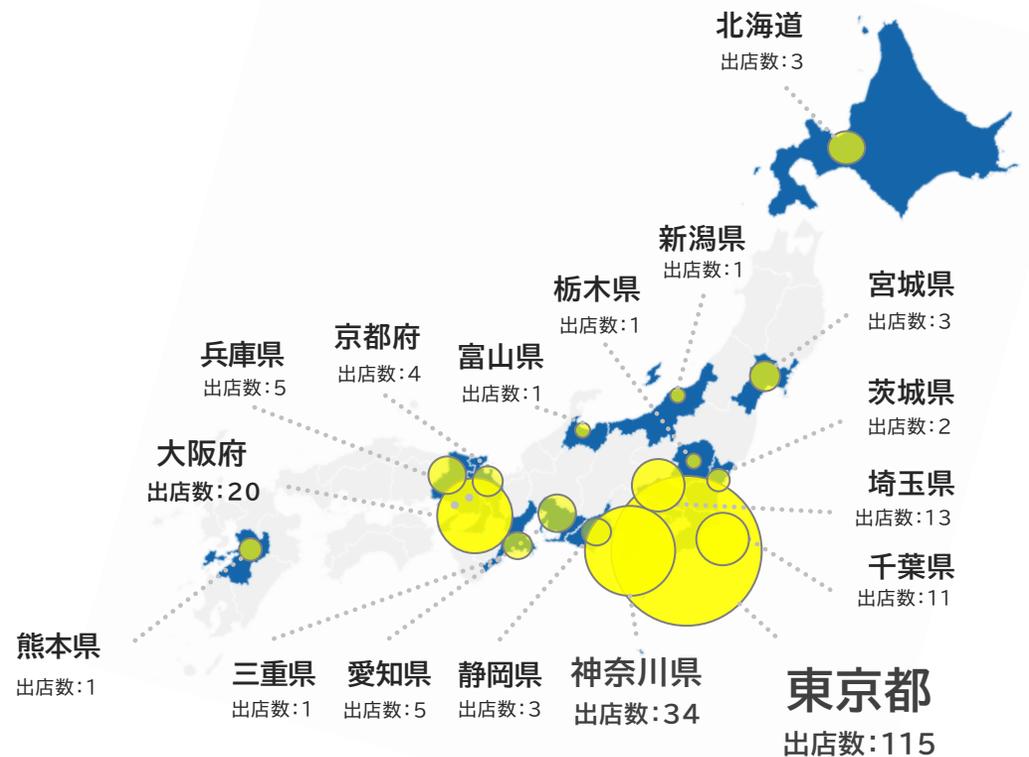
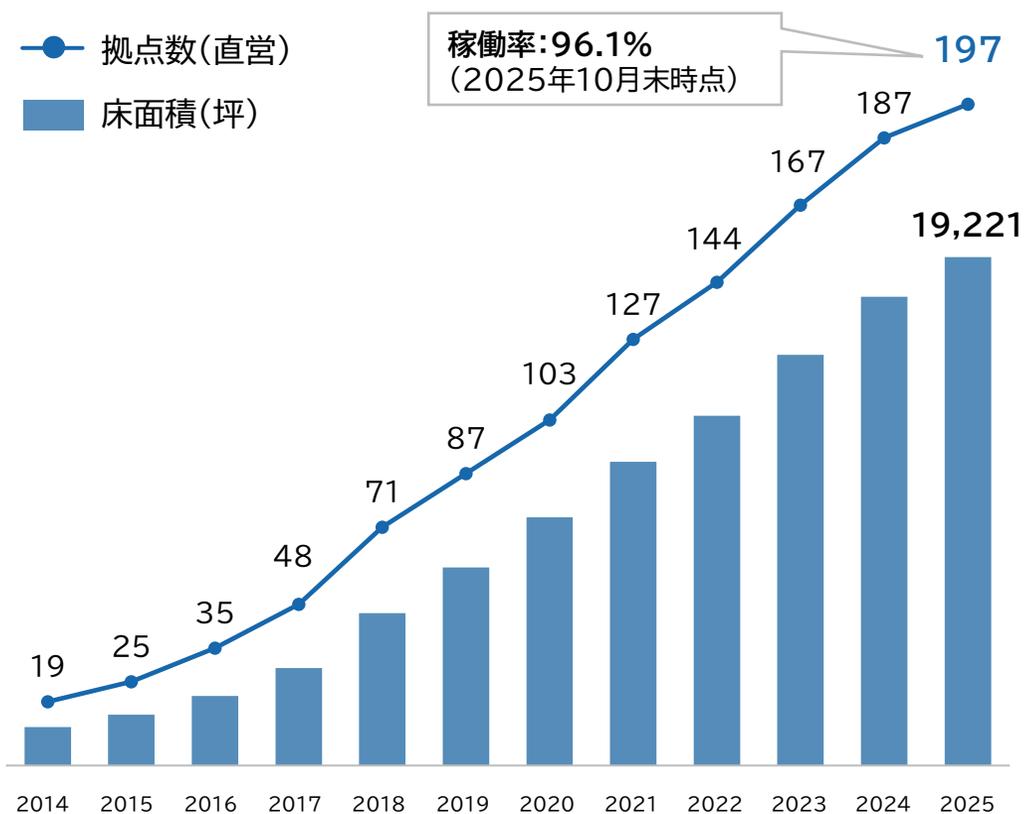


複合型ドッグリゾート
『Ruff-Laugh (ラフラフ)』
2026年5月下旬オープン予定

- オフィス、住宅、オフィス工事の3事業を展開しており、オフィス事業では「BIZcomfort」ブランドとしてシェアオフィスを全国展開し、直営197拠点と業界トップクラスの規模まで拡大しております

Bizcomfort拠点数推移と拠点エリア

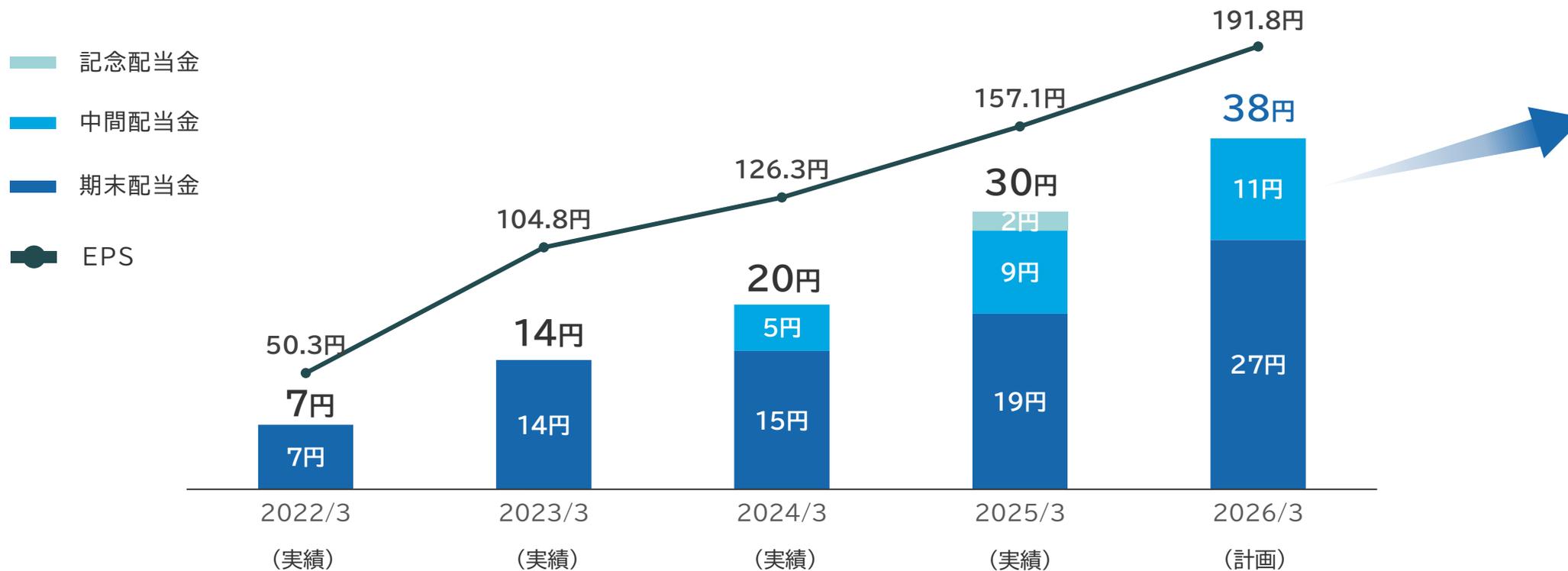
※BIZcircleを含む



直営197拠点/提携26拠点 計223拠点展開 (2025年10月末時点)

株主還元について

事業利益の成長を背景に、当期純利益・EPSも着実に拡大しており、継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、中期経営計画2026の還元方針である「持続的な増配」を実現しています。



	前中期経営計画	中期経営計画2026			
連結配当性向	11.8~13.9%	13.4 %	15.8 %	19.1%	19.8%

当社商品やサービスに触れていただき、事業への理解を一層深めていただくとともに、当社株式の投資魅力を高め、より多くみなさまに中長期にわたって保有いただくことを目的として、株主優待制度を導入することとしました。

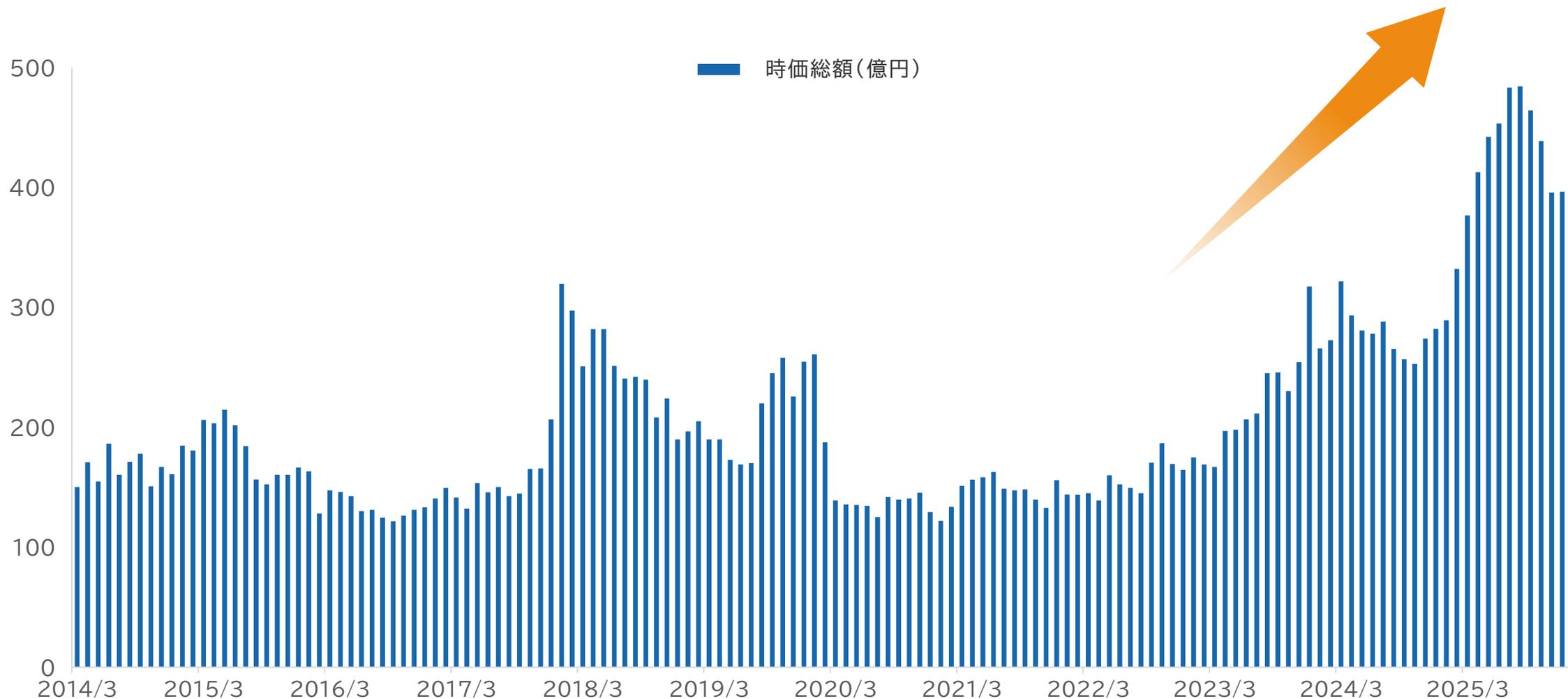
保有株式数	優待内容	割引額
300株以上	アパートメントホテル「MIMARU」でご利用いただける宿泊割引クーポンコード	15,000円分

詳細はニュースリリースをご参照ください

ニュースリリース：<https://www.cigr.co.jp/newsrelease/2026/02/release020901/>



業績回復および持続的な成長に加え、IR活動の強化を背景に、企業価値は回復・成長してきました。



2026年5月に、10年先を見据えた中長期経営方針と3年程度を目安とした次期中期経営計画を公表予定
引き続き、着実な利益成長を目指す



中長期経営方針策定に向けた重点的に検討すべきテーマ

- **Next GOODの創出による、新たな事業創造と、既存事業の強化**
 - ・ 不動産開発力と運営コンテンツの開発力を活かした事業成長
 - ・ 成長が見込まれるインバウンド向け事業の加速
 - ・ 新たな顧客・マーケットへの事業進出・展開の検討
- **強固な財務基盤・収益基盤の確立**
- **人的資本とテクノロジー活用力の強化**
- **上記をもとにした企業価値の更なる向上とステークホルダーへの還元の実現**

本資料についてのご注意

本資料は、2026年2月17日時点の将来に関する前提・見通し・計画に基づく予測が含まれております。経済動向・事業環境などの不確定要因により、実際の業績が記載の予測と大幅に異なる可能性があります。

本資料に記載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。
また、予告なしに内容が変更される場合がありますことを予めご了承ください。

【お問い合わせ】

株式会社コスモスイニシア 経営管理本部 経営企画部門 経営企画部

MAIL: info-ir@ci.cigr.co.jp

TEL: 03-5444-3210

Next GOOD

お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。

