

# 株主のみなさまへ

## 第48期 報告書

2016年4月1日～2017年3月31日



証券コード：8844



# Next GOOD

「よい暮らし」「よい社会」の、次のこたえを。



「よい暮らし」とは、何か。  
「よい人生」とは、何か。  
「よい社会」とは、何か。  
そのこたえが、変わりはじめています。

次の時代の価値を、  
お客さまと共に。社会と共に。  
私たちは、よりよい都市生活環境を  
創っていきます。

## 環境のNext

もっと資源を活かし自然と調和して  
暮らせる時代へ。

公正・公平のNext  
もっと人権やルール、多様性、働き方を  
考える時代へ。



## 安心のNext

もっと誰もが何も気にせず  
暮らせる時代へ。

## 快適のNext

もっと心地よく自分らしく  
暮らせる時代へ。

## 持続のNext

もっと長く、もっと豊かに  
暮らせる時代へ。

## 発想のNext

もっと新しい考え方・サービスで  
暮らせる時代へ。



## 06





## ～『中期経営計画2018』の初年度が終了～ 同計画の順調な進捗をご報告申し上げます

株主のみなさまには、平素より格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

当社は、2019年3月期を最終期とする3カ年の『中期経営計画2018』に定めた基本方針に則り、経営基盤の強化と成長戦略のさらなる実践に努めるとともに、より良い都市生活環境の実現を目指し、企業理念として掲げた『Next Value For The Customer』をあらゆるビジネス機会において実践することに注力してまいりました。その結果、『中期経営計画2018』の初年度を終え、売上高・利益において初年度の計画を上回る実績となりました。

今後の日本経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和継続等により、緩やかな回復基調が継続すると考えております。

不動産市況におきましても、新築マンション市場の建築費の高止まり傾向、マンション流通市場の中古マンションの価格高騰や投資市場の取引価格上昇・利回りの低下基調などから、先行きは楽観視できない状況にあり、事業展開エリアの選定や商品企画における新価値創造への注力がより一層必要となるものと認識しております。

また、今後の社会環境課題として、不動産のストック増加、老朽化、空室対策に加え、少子高齢化や女性の社会進出の促進等、多様なニーズへの対応が必要と考えております。

このような事業環境のもと、当社は、企業理念をより具体的な行動に移していくために、すべての事業領域にまたがるCSVビジョン『Next GOOD 「よい暮らし」「よい社会」の、次のこたえを。』を掲げました。商品・サービスの提供を通じて社会課題を解決するため、より多くの『Next GOOD』を、お客さまと共に、社会と共に創ってまいります。そして、株主のみなさまに対する利益還元と継続的な成長に必要となる内部留保の実現を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。

株主のみなさまにおかれましては、今後ともなお一層のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



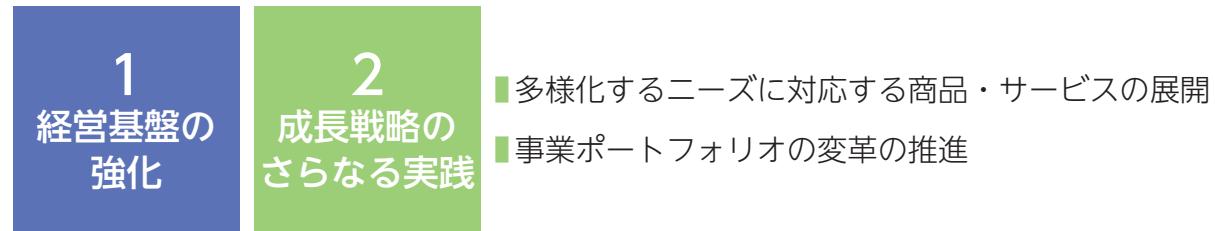
代表取締役社長  
**高木 嘉幸**

2017年6月

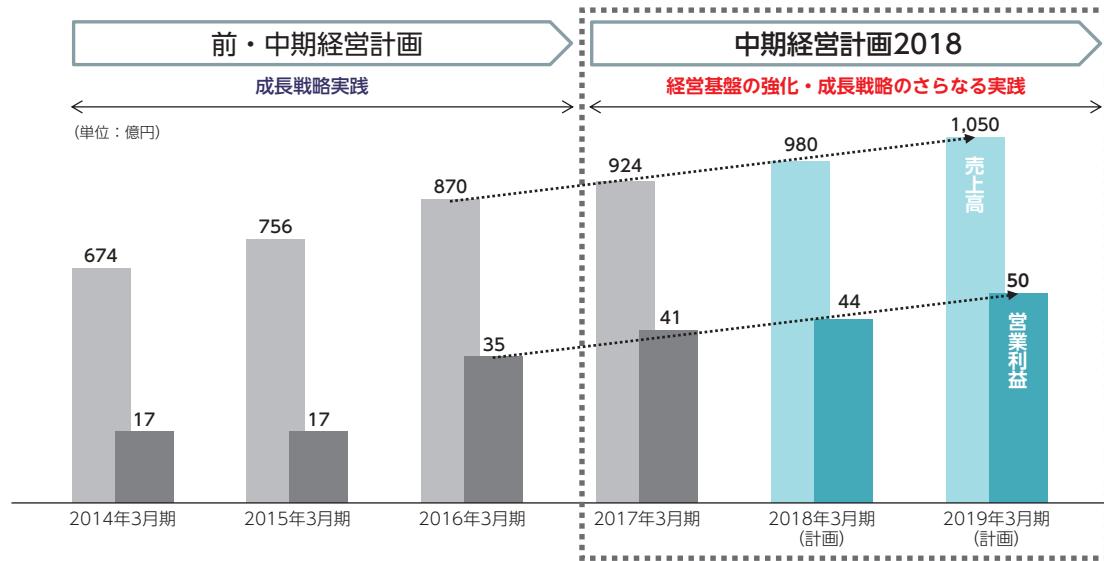


### ▶ 基本方針

当社は、今後の経営基盤の強化と成長戦略のさらなる実践を主要テーマに掲げた3ヵ年計画「中期経営計画2018」を策定し、その基本方針に則り、各事業への取り組みを一層強化してまいりました。  
より良い都市生活環境の実現を目指し、「次の価値」を創造し続けてまいります。



### ▶ 目標とする経営指標





## 2017年3月期の業績

当連結会計年度の経営成績は、前連結会計年度と比較して、レジデンシャル事業において減収減益となつた一方で、ソリューション事業において増収増益となつたことなどにより、売上高923億66百万円、営業利益40億84百万円、経常利益34億82百万円、親会社株主に帰属する当期純利益30億30百万円を計上し、連結業績予想を上回る実績となりました。

期末配当は、期初公表通り1株当たり7円といたしました。

『中期経営計画2018』の初年度を終え、売上高・営業利益において計画を上回る実績となりました。

### ■売上高

**実績** 923億66百万円 前連結会計年度比6.1%増

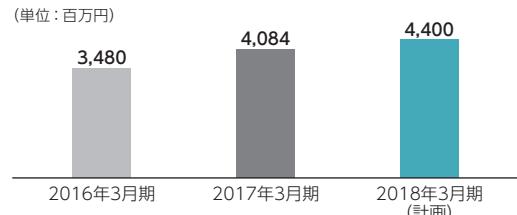
**計画** 980億円 当連結会計年度比6.1%増



### ■営業利益

**実績** 40億84百万円 前連結会計年度比17.3%増

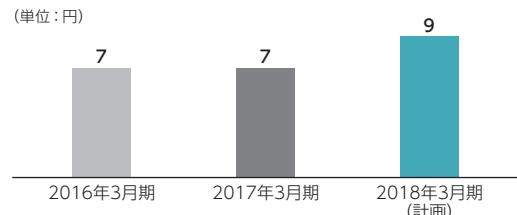
**計画** 44億円 当連結会計年度比7.7%増



### ■配当金

**実績** 1株当たり7円

**計画** 1株当たり9円





# セグメント別の概況

Segments Review

## レジデンシャル事業

売上高

**498億84百万円**

前連結会計年度比 **5.4%減**

セグメント利益

**21億28百万円**

前連結会計年度比 **27.5%減**

レジデンシャル事業におきましては、中古マンションの引渡戸数が前連結会計年度比158戸増加の317戸となった一方で、新築マンション及び新築一戸建の引渡戸数が減少したことなどにより、売上高498億84百万円、セグメント利益21億28百万円を計上いたしました。



## ソリューション事業

売上高

**285億2百万円**

前連結会計年度比 **29.3%増**

セグメント利益

**27億99百万円**

前連結会計年度比 **102.2%増**

ソリューション事業におきましては、マンションのサブリースにおける空室率が前連結会計年度比1.5ポイント改善の2.9%となり、投資用不動産等の引渡棟数が増加したことなどにより、売上高285億2百万円、セグメント利益27億99百万円を計上いたしました。



## 工事事業

売上高

**109億53百万円**

前連結会計年度比 **14.0%増**

セグメント利益

**3億60百万円**

前連結会計年度比 **8.0%増**

工事事業におきましては、オフィス改修工事や賃貸住宅の新築工事の受注が増加したことなどにより、売上高109億53百万円、セグメント利益3億60百万円を計上いたしました。



## 海外事業

売上高

**40億32百万円**

前連結会計年度比 **8.2%増**

セグメント利益

**3億5百万円**

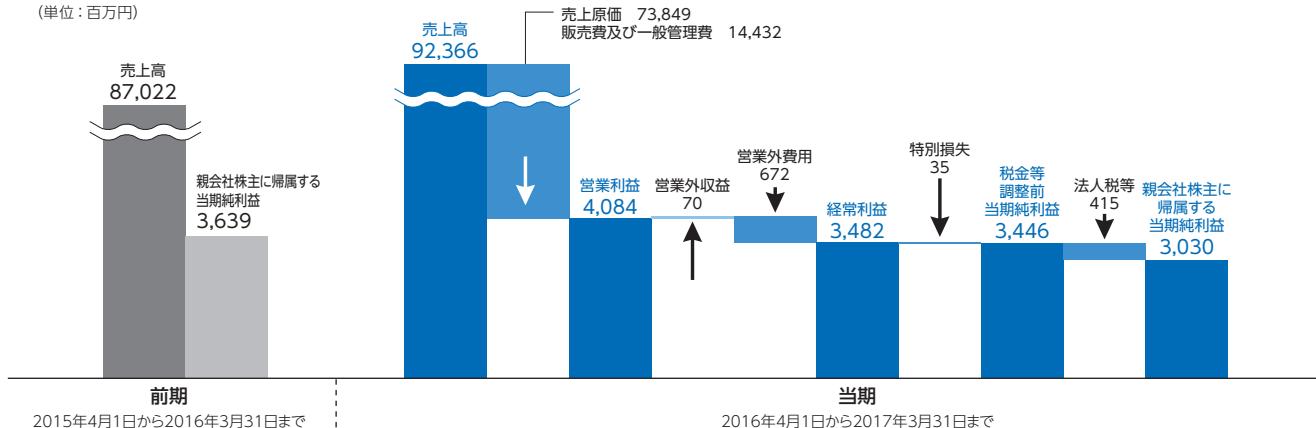
前連結会計年度比 **73.4%増**

海外事業におきましては、オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業の業績が改善したことなどにより、売上高40億32百万円、セグメント利益3億5百万円を計上いたしました。



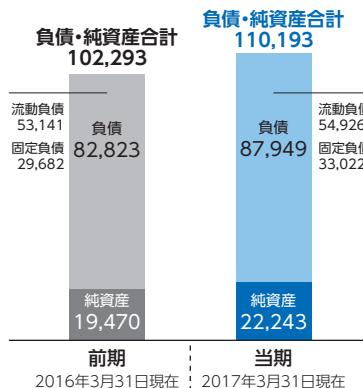
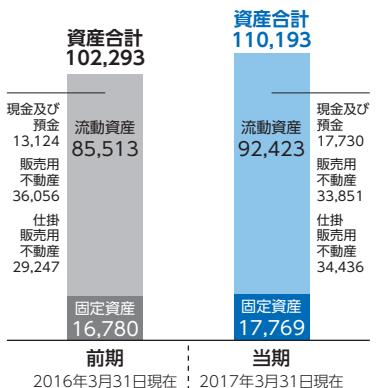
## 連結損益計算書の概要

(単位:百万円)



## 連結貸借対照表の概要

(単位:百万円)



## POINT

### 資産合計

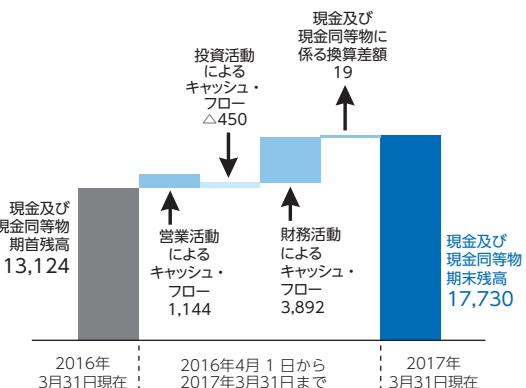
投資用不動産の取得が進んだことにより仕掛販売用不動産が増加したことなどにより、資産合計は前連結会計年度末比78億99百万円増加しました。

### 純資産合計

親会社株主に帰属する当期純利益を計上したことなどにより、純資産合計は前連結会計年度末比27億73百万円増加しました。

## 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

(単位:百万円)



## 発想のNext

## 『グッドデザイン賞』15年連続受賞



### 『イニシア練馬豊玉』(新築マンション)

- ・誰でも手軽に住まいをカスタマイズできる仕組みと機会をデザイン
- ・ご入居者自らの手による住まいづくりを提案

### 『編集する家』(リノベーションマンション)

- ・43m<sup>2</sup>のコンパクトな住宅をリノベーション。水回りを中心として、可動間仕切りを配置し、住まい手が空間の数と室を自由に設定できる編集可能な空間を提案

### 『ひばりが丘フィールズ(1番街・2番街・けやき通り)』(新築マンション)

- ・首都圏初の大規模団地「ひばりが丘団地」の再生事業の一環としてコミュニティがつながる分譲マンションをデザイン。団地再生には日本初の事業パートナー方式によるPPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)手法を取り入れ、ハードとソフトが一体となった開発を展開

### 『まちにわ ひばりが丘』(コミュニティ支援の取り組み)

- ・「ひばりが丘団地再生事業区域」の住民参加型の再生プロジェクトを、大手デベロッパー4社とUR都市機構が連携して、持続性のある取り組みとして展開

### 『蔵のリノベーション』(コスマスモア)

- ・明治時代に建てられた木造の蔵を、リノベーションによりコミュニティスペースのある書斎として開放

## 持続のNext

## 快適のNext

### コスマスイニシアのリノベーション 『&Renovation』

- ・「買う」「つくる」「変える」のニーズにワンストップで対応
- ・新築マンションの空間設計・デザインをいかしたリノベーション済マンションシリーズを展開
- ・リノベーションマンションに特化し、診断結果など豊富な情報を提供する「リノナビ」サイトを運営

#### リノベーション済マンションシリーズ



あのひとときを、いつもの暮らしへ



オトナに相応しく、ふたりに心地よく



家族を想う目線



&Renovation 渋谷青山営業所

快適のNext

安心のNext

## 子どもと親、暮らしと遊び心、人と人をつなぐ、アクティブな住まい 新築マンション『イニシア西新井』

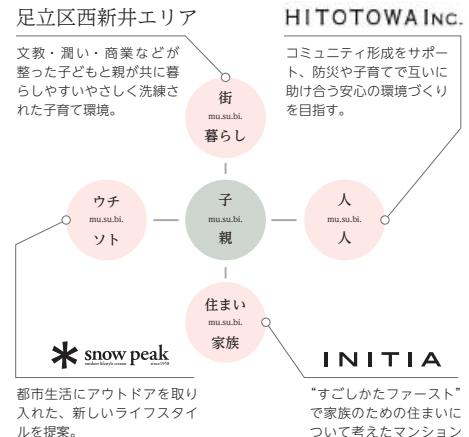


- ・居住者の安全性や家事のしやすさなどを配慮し、「東京都子育て支援住宅」設計認定を分譲マンションで初取得
- ・Snow Peak(スノーピーク)とのコラボレーションにより都市生活にアウトドアを取り入れた新しいライフスタイルを提案
- ・HITOTOWA INC.によるサポートにて防災や子育てで互いに助け合う住人同士のコミュニティ形成を目指す



「東京都子育て支援住宅認定制度」とは、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取り組みを行っている優良な住宅を東京都が認定する制度です。

足立区西新井エリア  
文教・潤い・商業などが整った子どもと親が共に暮らしやすいやさしく洗練された子育て環境。



HITOTOWA INC.  
コミュニティ形成をサポート。防災や子育てで互いに助け合う安心の環境づくりを目指す。

＊ snow peak  
都市生活にアウトドアを取り入れた、新しいライフスタイルを提案。

INITIA  
“すぐしかたファースト”で家族のための住まいについて考えたマンションを創造。

快適のNext

発想のNext

## 手間なく・すぐに満喫できる別邸

### 新築マンション

## 『アーバントラベライフ京都清水五条別邸』

- ・荷物に縛られない軽やかな旅や暮らしを応援する新しい住まい方を提案
- ・迎賓、居住のための快適性を確保することはもちろん、無駄を抑えた合理的な設計
- ・室内清掃などの家事サービスや管理組合管理者業務を委託することにより、日常生活の負担を軽減

※『アーバントラベライフ京都清水五条別邸』は販売を終了しております



## 快適のNext

 “暮らすように滞在する”ことが可能な  
アパートメントホテル開発スタート

- ・インバウンド増加に対し、新規事業として宿泊事業に着手
- ・東京・京都・大阪エリアでターミナル駅周辺等交通利便性が高い立地、客室数40室程度の比較的小規模なものから事業化
- ・4名以上でも快適に過ごせる1室40m<sup>2</sup>程度中心。全室に寝室とリビング・ダイニングを設け、暮らすように滞在することが可能なミニキッチンと食器及び調理器具を常備



## 環境のNext

## 安心のNext

## 持続のNext

 コスモスイニシアの投資用不動産(再生)  
『コスマリード』『リードシー』

- ・一棟マンション・オフィスビル等を取得し、バリューアップ後に販売
- ・スクラップ&ビルトではない環境配慮型の時代に即し、当社のデザイン力を活かして稼働率向上をめざす
- ・遵法性を保つため調査・改修工事を実施
- ・商品価値を永く保つため、不動産に合わせた修繕工事を実施

**COSMOS REID**  
コスマリード  
**REID-C**  
リードシー





### 会社概要 (2017年3月31日現在)

商 号 株式会社コスマスイニシア  
COSMOS INITIA Co.,Ltd.  
設 立 1969年6月20日  
資 本 金 5,000百万円  
本 社 東京都港区芝五丁目34番6号  
事 業 内 容 不動産販売事業  
不動産賃貸事業  
不動産流通事業  
従 業 員 数 501名

### 主なグループ会社 (2017年3月31日現在)

株式会社コスマスモア  
株式会社コスマスライフサポート  
Cosmos Australia Pty Ltd 他

### 取締役・監査等委員・執行役員 (2017年6月23日現在)

代表取締役社長 社長執行役員	高木 嘉幸
取締役 常務執行役員	杉谷 景
取締役 常務執行役員	渡邊 典彦
取締役 常務執行役員	岡村 さゆり
取締役 常務執行役員	柏木 恒二
取締役 (非常勤)	高井 基次
取締役 (非常勤)	名島 弘尚
社外取締役	岡田 賢二
取締役 常勤監査等委員	桑原 伸一郎
社外取締役 監査等委員	坂東 規子
社外取締役 監査等委員	吉田 高志
執行役員	走内 悅子
執行役員	津田 英信
執行役員	高智 亮大朗
執行役員	藤岡 英樹
執行役員	森田 和彦

### 株式の状況 (2017年3月31日現在)

発行可能株式総数 ..... 505,000,000株  
発行済株式の総数 ..... 33,911,219株  
株主数 ..... 6,155名

### 大株主 (2017年3月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
大和ハウス工業株式会社	21,428,616	63.19
藤岡 義久	436,400	1.28
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	421,000	1.24
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	355,100	1.04
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	350,000	1.03
山路 孟	287,200	0.84
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	272,100	0.80
楽天証券株式会社	190,300	0.56
株式会社長府製作所	185,000	0.54
株式会社三菱東京UFJ銀行	171,200	0.50

(注) 持株比率は、自己株式3,809株を控除して計算しております

### 株主メモ

事 業 年 度	4月1日から翌年3月31日まで
定 時 株 主 総 会	毎年6月
基 準 日	定時株主総会 3月31日 期末配当金 3月31日 中間配当金 9月30日
株 主 名 簿 管 理 人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
( 同 連 絡 先 )	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL 0120-232-711
单 元 株 式 数	100株
公 告 方 法	電子公告により行います。 但し、事故その他やむを得ない事由により電子公告による ことができないときは、日本経済新聞に掲載します。 公告掲載URL <a href="https://www.cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html">https://www.cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html</a>

#### (ご注意)

1. 株主さまの住所変更、単元未満株式買取請求その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関(証券会社など)で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社などにお問い合わせください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
2. 特別口座に記録された株式に関する各種手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、三菱UFJ信託銀行にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国各支店にてもお取次ぎいたします。
3. 除斥期間満了前の未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

## ▶▶▶ CSVビジョンの取り組みの一部をご紹介



公正・公平のNext



環境のNext



発想のNext

法律の定めに先んじておよそ190名の契約社員を無期雇用に転換。雇用の安定と公平な成長機会を提供しています。

新築マンションの販売活動に際し、地域の保育園児とともに花植え・清掃活動を行なう『ハナサカ』を実施しています。

生活者・大学の研究室・デベロッパーがひとつになって、新しい住まいのカタチを探究しています。

## ホームページのご紹介

当社ホームページでは、販売中の新築マンション・新築一戸建などの物件情報、事業紹介をはじめとした会社情報やニュースリリースなど、幅広く企業情報を掲載しております。

■トップページ



<https://www.cigr.co.jp/>

■IR・投資家情報トップページ



<https://www.cigr.co.jp/irinfo/>

## 株式会社コスマスイニシア

東京都港区芝5-34-6 新田町ビル 〒108-8416 Tel 03-3571-1111

国土交通大臣免許 (11) 第2361号 (一社) 不動産協会会員 (公社) 首都圏不動産公正取引協議会加盟  
[www.cigr.co.jp](http://www.cigr.co.jp)

We Build ECO | 森林育成紙TM使用

