

株主のみなさまへ

第46期 報告書

2014年4月1日～2015年3月31日



東証JASDAQ上場

証券コード：8844



コスモスイニシア



Daiwa House Group®



～創業40周年記念の期が終了～
中期経営計画が
順調に進捗していることを
ご報告申し上げます

代表取締役社長 高木 嘉幸

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、2014年2月に創業40周年を迎えました。これもひとえに株主のみなさまをはじめ、お客さま、関係各位のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

当社では、2015年3月期を創業40周年記念の期として、お客さまへの感謝企画と新しい価値の提供に注力いたしました結果、中期経営計画の中間年度も初年度に引き続き計画を上回る実績となりました。

今後の日本経済は、所得・雇用環境の改善が消費拡大を後押しし、景気浮揚効果が期待される中、不動産市況におきましても、不動産投資市場・不動産流通市場を中心に堅調に推移するものと考えておりますが、新築マンション・新築一戸建市場におきましては、好不調の二極化傾向が見られ、事業エリアの選定には一層の注意が必要となり、また商品企画にも価値創造努力が必要となる

ものと認識しております。

このような事業環境のもと、当社は、中期経営計画に定めた基本方針に則り、より良い都市生活環境の実現を目指し、あらゆるビジネス機会におきまして「お客さまに求められる、次の価値をつくる」ことに注力し、企業価値の向上を目指してまいります。また、中期経営計画の最終年度である2016年3月期におきましては、通期の連結業績見通しを考慮し、期末配当金として1株当たり7円の復配を予定しております。今後につきましても、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な内部留保の充実を考慮しつつ、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。

2015年6月

2015年3月期の業績

当連結会計年度のわが国経済は、2014年4月に実施された消費増税の駆け込み需要による反動等から、個人消費の伸び悩みが見られたものの、アベノミクスによる景気刺激策と金融緩和の継続及び円安効果等により企業

業績は回復基調で推移しました。

今後につきましては、2017年4月への消費税増税の延期、賃上げ実施企業の増加等により、実質賃金の改善が見込まれ、消費拡大による景気浮揚効果が期待され

ます。

2014年の首都圏新築マンション市場におきましては、消費増税や建築費上昇の影響等により、供給戸数が3年ぶりに前年比減少となる44,913戸となりましたが、初月契約率は75.1%と堅調に推移いたしました。

首都圏マンション流通市場におきましては、2014年度の中古マンション成約件数が前年度比9.5%減少の33,265戸と3年ぶりに前年を下回りましたが、成約単価・成約価格は2年連続で上昇となりました。また、不動産投資市場におきましては、海外資金による不動産取得額が増加する等活発な取引が継続しております。

このような事業環境におきまして、当社は2016年3月期を最終年度とした「コスモスイニシア 中期経営計画」の基本方針に則り、事業基盤の強化に努めてまいりました。

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、不動産賃貸事業、不動産流通事業におきましては、増収増益となりましたが、不動産販売事業におきまして

は、リノベーションマンション等の販売が好調に推移した一方で、新築マンションの売上総利益率が低下したこと等から、売上高756億20百万円（前連結会計年度比12.1%増）、営業利益17億45百万円（同0.3%増）、経常利益13億51百万円（同2.5%減）を計上いたしました。

今後の業績見通しを勘案し、繰延税金資産の回収可能性を慎重に検討した結果、将来回収可能と見込まれる部分について繰延税金資産を計上したことに伴い法人税等調整額3億96百万円（益）を計上したこと等から当期純利益17億35百万円（同37.8%増）を計上いたしました。

なお、2014年11月6日に公表しました連結業績予想との比較におきましては、不動産販売事業において、新築マンションの販売が好調に推移し、新築マンションの引渡戸数が増加したことや、不動産賃貸事業及び不動産流通事業においても概ね計画どおりの業績になったことに加え、販売費及び一般管理費の削減が図られたこと等から、連結業績を上回る実績となりました。

（単位：百万円）

	2014年3月期	2015年3月期	前連結会計年度比	連結業績予想(※)	連結業績予想比
売上高	67,441	75,620	8,178	73,200	2,420
売上総利益	13,685	14,253	568	14,500	△246
販売費及び一般管理費	11,945	12,508	563	13,000	△491
営業利益	1,739	1,745	5	1,500	245
経常利益	1,386	1,351	△34	1,000	351
当期純利益	1,259	1,735	475	1,000	735

(※) 2014年11月6日公表

中期経営計画について

コスモスイニシアグループは、2016年3月期を最終期とする3ヵ年の中期経営計画を策定しております。

2015年3月期は、中期経営計画の中間年度であり、コスモスイニシア創業40周年記念の期でありました。中期経営計画における成長戦略の実践は順調に進捗しております。

スローガン

「未来創造」～革新への挑戦

事業ドメイン

私たちはより良い「都市生活環境」の実現を目指し、次の価値を創造し続けます。

基本方針

アセットビジネス 住宅分譲（新築・再生）＋投資用不動産（新規開発・再生）

優位性を追求した適正規模による事業展開で収益性向上を目指す

- ・入札に依存しない事業用地・再生案件の取得に注力
- ・中古住宅ストックの再生・バリューアップ・再開発事業にも積極的に取り組む
- ・多様化するニーズに応える商品・サービスの進化、拡張を継続
- ・ビジネスモデル改革を促進し、営業利益率の改善・向上を目指す

ノンアセットビジネス 賃貸（サブリース）＋不動産流通＋工事関連他

既存事業の飛躍的な成長・拡張と新規・派生ビジネスの創造を推進する ～業務提携及びM&A手法も活用～

- ・賃貸（サブリース）・不動産流通等、既存事業の飛躍的な成長・拡張を目指す
- ・革新性を持った新規・派生ビジネスを創造する
- ・売上拡大と営業利益率の向上を目指す

進捗状況

中期経営計画における目標とする経営指標は以下のとおりであり、３期間累計において同計画を上回る見込みとなっております。

中期経営計画に定めた基本方針に則り、より良い「都市生活環境」の実現を目指し、あらゆるビジネス機会におきまして「お客さまに求められる、次の価値をつくる」ことに注力し、企業価値の向上を目指してまいります。

(単位：百万円)

	2014年３月期		2015年３月期		2016年３月期		計画期間累計	
	中期経営計画	実績	中期経営計画	実績	中期経営計画	業績予想	中期経営計画	業績予想
売上高	66,500	67,441	78,000	75,620	88,000	90,000	232,500	233,062
営業利益	1,000	1,739	1,100	1,745	4,000	3,500	6,100	6,984
経常利益	650	1,386	700	1,351	3,600	3,000	4,950	5,737
当期純利益	600	1,259	600	1,735	3,500	2,900	4,700	5,895

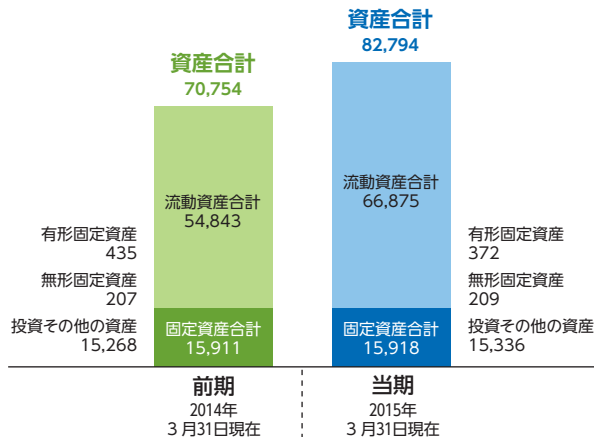
2016年３月期の業績見通し

Outlook

2016年３月期の業績につきましては、不動産販売事業をはじめ、すべての報告セグメントにおいて増収となることや新築マンション、新築一戸建の売上総利益率の改善が見込まれること等から、売上高900億円（当連結会計年度比19.0%増）、営業利益35億円（同100.6%増）、経常利益30億円（同122.0%増）、当期純利益29億円（同67.1%増）を見通しております。

連結貸借対照表の概要 (単位：百万円)

資産の状況

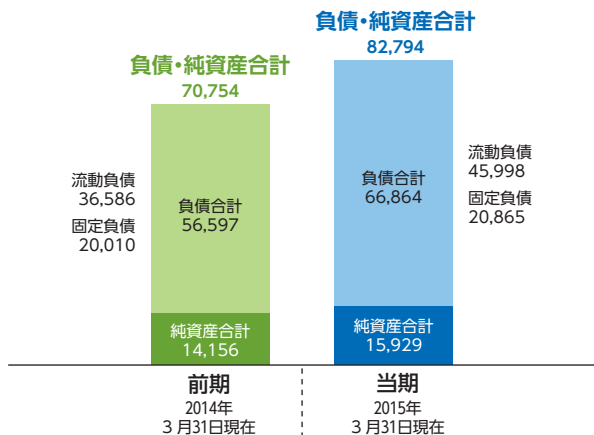


資産合計

当期末の資産合計は827億94百万円となり、前期末比120億39百万円増加いたしました。

これは主に新築マンション及び新築一戸建の事業用地や中古マンションの取得が順調に進んだことにより、販売用不動産、仕掛販売用不動産が増加したことによるものです。

負債・純資産の状況



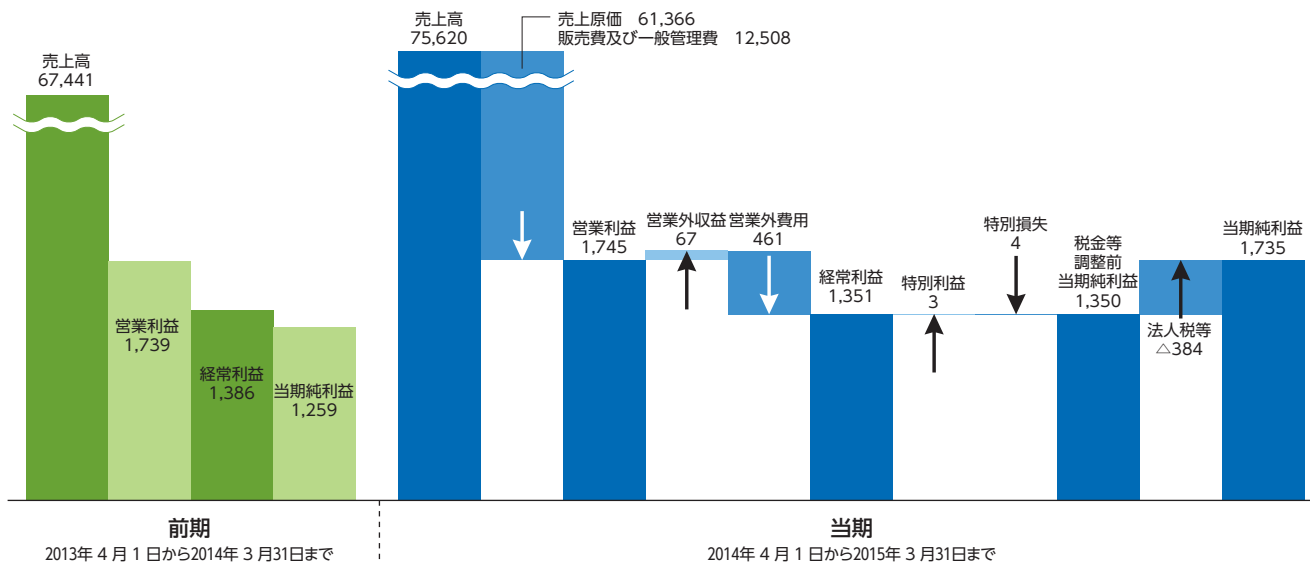
負債合計

当期末の負債合計は668億64百万円となり、前期比102億66百万円増加いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金や短期借入金が増加したことによるものです。

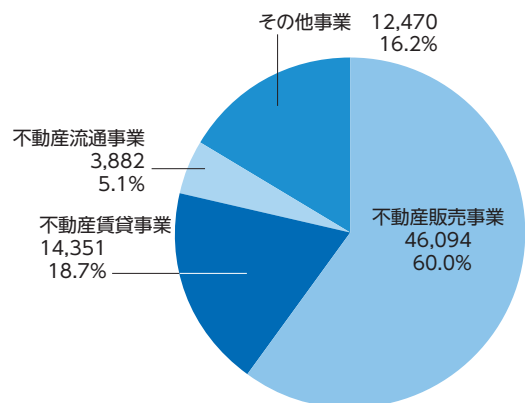
純資産合計

当期末の純資産合計は159億29百万円となり、17億73百万円増加いたしました。

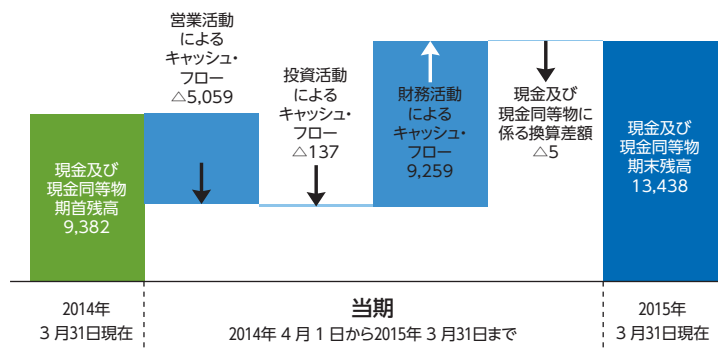
連結損益計算書の概要 (単位: 百万円)



セグメント別売上高構成比 (単位: 百万円)



連結キャッシュ・フロー計算書の概要 (単位: 百万円)



40th
おかげさまで40年

コスモスイニシアは40周年を迎えました
多くのみなさまのご支援に心より感謝申し上げます
今まで以上に株主のみなさまのご期待にこたえられるよう
次のステップに向けてさまざまな取り組みを進めております

「グッドデザイン賞」13年連続受賞

2014年度グッドデザイン賞において、当社は2部門・2プロジェクトが受賞いたしました。

今後も「Next Value For The Customer ～お客さまに求められる、次の価値をつくる～」という企業理念のもと、都市生活環境を通して安心で快適な場の創造を目指してまいります。

URL <http://www.cigr.co.jp/pj/contents/supply/gooddesign/index.html>

グッドデザイン賞 **13年連続受賞**

13th
2002→2014



GOOD
DESIGN

2014年度受賞 オークプレイス月島
「住みながら」買取りサービス

① 『オークプレイス月島』

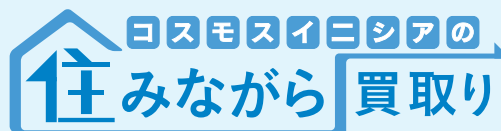
大和ハウス工業株式会社との共同事業マンションブランド『オークプレイス』シリーズの第5弾として、月島エリアに建設された分譲マンションです。また、月島居住者の意識調査から得た、「街と緩いつながりを持ちたい」、「家族と個の時間の両方が大切」、「流行に左右されない独自の感性」という3つの観点を、建物と間取りにデザインしたプロジェクトです。

多様なライフスタイルに対応する+αの空間となることを期待し、間つづきに住戸内がつながるよう、引き戸やスライディングウォールを多用したデザインが特徴です。



② 『「住みながら」買取りサービス』

本サービスは、中古住宅流通市場における「理想の住み替え」と「スムーズな住み替え」の実現をサポートするしくみです。マンションを売却後も、最長2年間「そのまま住み続けていただける」住み替え支援サービスです。住み替えたくても諦めている人が多いという現実から、お客さまの負担を軽減するサービスとして考案しました。



売っても住みつづける。 住みつづけるのに売却できる。

会員数2,200件超のコスモスイニシア不動産健康診断サービス 新サービス「相続トリプルサポート」

これまで培ってきた、不動産に関するノウハウの活用と、提携先税理士との協力によるサービス「相続トリプルサポート」を2014年7月から開始しました。不動産の相続に不安をお持ちのお客さまをサポートしてまいります。

URL <http://www.cigr.co.jp/shindan/inheritance/>

コスモスイニシアが不動産相続の面倒なあれこれを
3つのサービスでサポートします。

相続税無料診断 × 相続税立替え支援 × 相続不動産買取り保証

相続トリプルサポート

創業40周年記念第1弾 「やさしいシカク」プロジェクト 『イニシア武蔵新城ハウス』

創業40周年記念第1弾となるフラッグシッププロジェクト『イニシア武蔵新城ハウス』は、「住む人にやさしい住まいのカタチ」を追求いたしました。

愛される住まいづくりを追い求めてきた当社がたどり着いた答えのひとつである「やさしいシカク」。

住まいの原点に立ち返り集合住宅の文化や潮流を見直し、住まう方にとってのやさしさを第一義に建物の全体計画から住戸プランの細部、そして感性価値を追求したプロジェクトです。

URL <http://www.cigr.co.jp/pj/A30007/>



創業40周年記念第2弾 「next40」プロジェクト 『イニシア大井町』

これまでのノウハウを活かし、更にお客さまに求められる次の価値をつくる『イニシア大井町』を「next40」プロジェクトと位置づけ新しいスタイル空間を提案しております。

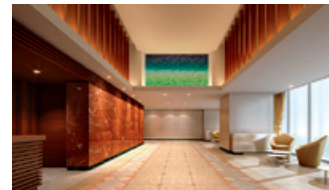
スタイル空間は、「新しいのに味わい深く懐かしい」をコンセプトに「木材の風合いを感じるナチュラルな心地よさ」と「シンプルながらメリハリのある印象深さ」を軸としたデザインを提案しております。

また、子育てシェアの仕組みを提供するAsMamaと提携し、子育て共助の環境づくりを目指すサービスを導入しております。

URL <http://www.cigr.co.jp/pj/A10047/>



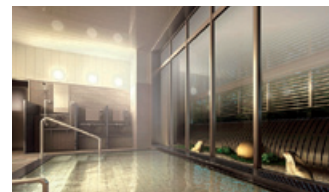
アクティブシニア向け新築分譲マンション 『グランコスモ武蔵浦和』



エントランスラウンジ



スカイビューラウンジ



大浴場

シニア世代の方々に聞き取り調査を行う中で浮き彫りとなったニーズにお応えべく、シニア世代の新たな暮らし方の選択肢として「分譲形式のアクティブシニア向けマンション」『グランコスモ武蔵浦和』の提供を開始しました。分譲後もご入居者のためのサービスを提供し続けられるよう、連結子会社「コスモスライフサポート」を設立しました。

URL <http://www.cigr.co.jp/pj/A02223/>

『グランコスモ武蔵浦和』の特長

- 仲間と楽しむ「同世代コミュニケーション」
入居者のみなさまでコミュニケーションを活性化させる多彩な共用施設やサービスをご用意しています。
- アクティブをかなえる「フットワーク性能と日常便利」
JR「武蔵浦和」駅から徒歩4分のフットワークの良さと、スーパーや銀行、クリニックなどが揃う駅周辺エリアの幅広い利便性の双方を享受できる立地に誕生します。
- 介護・医療対応と資産継承による「今と将来の安全・安心」
「緊急コール」ボタンの設置や、生活サポートスタッフの24時間常駐など、日々の安全・安心にお応えすると共に、「クリニックの併設」や「介護施設との連携」など、年齢を重ねていく将来の不安に対してもお応えするサービスを提供します。

サービス会社「コスモスライフサポート」の特長

- 入居後のサービスと建物管理を一貫体制で担当
- 建物1階のレストランおよびクリニックは当社グループが所有し、コスモスライフサポートが安定的なサービスを提供
- 将来的に売却される場合もコスモスライフサポートが売却をサポート

発行可能株式総数(2015年3月31日現在)

505,000,000株

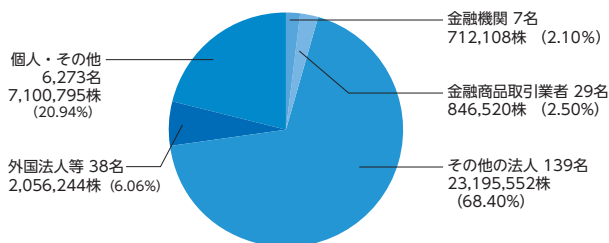
発行済株式の総数(2015年3月31日現在)

33,911,219株

株主数(2015年3月31日現在)

6,486名

所有者別株式分布状況（普通株式）（2015年3月31日現在）



会社概要

会社概要 (2015年3月31日現在)

商 号	株式会社コスモスイニシア
設立	COSMOS INITIA Co.,Ltd.
資本金	1969年6月20日
資本	5,000百万円
本業	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	283名

主なグループ会社の概要 (2015年3月31日現在)

商 号	株式会社コスモスモア
設 立	1990年1月
資 本	90百万円
事 業 内 容	マンションギャラリー設営事業・オフィス移転改修 工事事業・スチールハウス建設事業・住宅及びオフィス ビル等のリフォーム・コーディネート事業等

大株主（2015年3月31日現在）

株 主 名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
大和ハウス工業株式会社	21,428,616	63.19
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	479,925	1.42
株式会社SBI証券	430,800	1.27
ROYAL BANK OF CANADA TRUST COMPANY (CAYMAN) LIMITED	404,400	1.19
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	398,925	1.18
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	350,000	1.03
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	295,700	0.87
山路 孟	267,200	0.79
藤岡義久	266,400	0.79
株式会社エーシーエヌ	200,000	0.59

Corporate Data

取締役・監査等委員・執行役員（2015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		桑原伸一郎
取締役 常務執行役員		杉谷 景
取締役 常務執行役員		枝廣 寿雄
取締役		高井 基次
取締役		柴田 英一
社外取締役		岡田 賢二
取締役 常勤監査等委員		渡邊 典彦 (新任)
社外取締役 監査等委員		坂東 規子 (新任)
社外取締役 監査等委員		吉田 高志 (新任)
執行役員		柏木 恒二
執行役員		走内 悦子
執行役員		津田 英信
執行役員		岡村さゆり
執行役員		高智亮大朗
執行役員		藤岡 英樹

株主総会終了後の取締役会および監査等委員会の決議により、当社の新しい役員構成となりました。

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 特別口座の口座管理機関	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 ☎ 0120-232-711
単元株式数	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 http://cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html

(ご注意)

- 株券電子化に伴い、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。
- 特別口座に記録された株式に関する各種お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。
- 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。

株式会社コスモスイニシア

東京都港区芝5-34-6新田町ビル 〒108-8416 Tel 03-5444-3210

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

 We Build ECO | 森林育成紙TM使用

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



■ 株主・投資家情報トップページ <http://www.cigr.co.jp/irinfo/>

