

株主のみなさまへ

第47期 報告書

2015年4月1日～2016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®



～中期経営計画 最終期が終了～ 計画期間累計の利益面において 同計画を上回る実績を 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、2016年3月期を最終期とする3ヵ年の中期経営計画に定めた基本方針に則り、事業基盤の強化に努めるとともに、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創造することに注力し、早期の復配実現を目指してまいりました。その結果、中期経営計画期間累計の利益面において同計画を上回る実績となりました。

今後の日本経済は、4月に発生した熊本地震や海外市場の景気後退懸念要因など景気下振れリスクを抱えた状況の中、政府による補正予算の編成や成長戦略の実行等により一進一退の状況が続くと考えております。

不動産市況におきましても、新築マンションの販売価格の上昇がピークに近づいており、先行きは不透明で楽観視できない状況であることから、事業エリアの選定や商品企画における価値創造努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、既存不動産のストック増加、老朽化対策に加え、少子高齢化や女性の社会進出の促進等、さまざまな変化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、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『中期経営計画2018』を策定いたしました。今後におきましては、『中期経営計画2018』における基本方針に則り、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。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な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。

2016年6月

2016年3月期の業績

当連結会計年度のわが国経済は、中国をはじめ新興国経済の減速等の影響が懸念されましたが、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和等により、一部に弱さが見られ

たものの緩やかな回復基調が続きました。

2015年の不動産業界におきましては、新築マンション市場では、建築費の高止まり等の影響により、首都圏

の供給戸数が2年連続の減少となる40,449戸、平均価格は3年連続上昇の5,518万円となりましたが、低金利等を背景として、初月契約率は74.5%と堅調に推移いたしました。また、近畿圏の供給戸数は前年比0.6%増加の18,930戸、平均価格は3年連続上昇の3,788万円となりましたが、初月契約率においては5.8ポイント低下の70.8%と年後半は販売進捗が減速となりました。

マンション流通市場では、首都圏の中古マンション成約件数が前年比2.9%増加の34,776戸となり、成約単価・成約価格は3年連続の上昇となりました。また、近畿圏の成約件数も前年比5.9%増加の17,304戸となり、成約価格も上昇する等、過去3年間で最も高い水準となりました。

不動産投資市場におきましては、昨年の相続税制改正や低金利政策に伴うイールドスプレッドの拡大、都心オフィスビルの空室率低下および賃料の上昇、訪日旅行者増加によるホテル需要の急増等により、投資対象となる不動産への期待値が高まりました。これらの影響により、取引価格が上昇し、利回りは低下基調となりましたが、投資意欲は極めて底堅く、マンション・オフィスビル・

商業店舗・ホテル・物流施設等、ほぼ全てのセクターにおいて活発な取引が継続いたしました。

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、不動産販売事業を始め全セグメントで増収となり、売上総利益率が改善したこと等により、売上高870億22百万円（前連結会計年度比15.1%増）、営業利益34億80百万円（同99.4%増）、経常利益29億59百万円（同119.0%増）を計上いたしました。

また、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等から、親会社株主に帰属する当期純利益36億39百万円（同109.7%増）を計上いたしました。

なお、中期経営計画（2014年3月期～2016年3月期）の経営指標との比較におきましては、計画期間累計の利益面において同計画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		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(※)	実績	中期経営計画(※)	実績
売上高	66,500	67,441	78,000	75,620	88,800	87,022	232,500	230,084
営業利益	1,000	1,739	1,100	1,745	4,000	3,480	6,100	6,965
経常利益	650	1,386	700	1,351	3,600	2,959	4,950	5,697
親会社株主に帰属する当期純利益	600	1,259	600	1,735	3,500	3,639	4,700	6,634

(※)2013年11月7日公表

『中期経営計画2018』について

コスモスイニシアグループは、2019年3月期を最終期とする3ヵ年の『中期経営計画2018』を策定しております。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。

● 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

● 経営基盤の強化

● 成長戦略のさらなる実践

- ▶ 多様化するニーズに対応する商品・サービス展開
- ▶ 事業ポートフォリオの変革の推進

■ レジデンシャル事業

- ・ 新築分譲の深耕・中古ストック再生の強化拡大・リノベーション工事・入居後サービス拡張
→ お客さまに豊富な選択メニュー／サービスを提供
- ・ アクティブシニア向け住宅供給・入居後サービスを進化・拡張
- ・ 大和ハウスグループと連携した建替え・再開発事業への取り組み

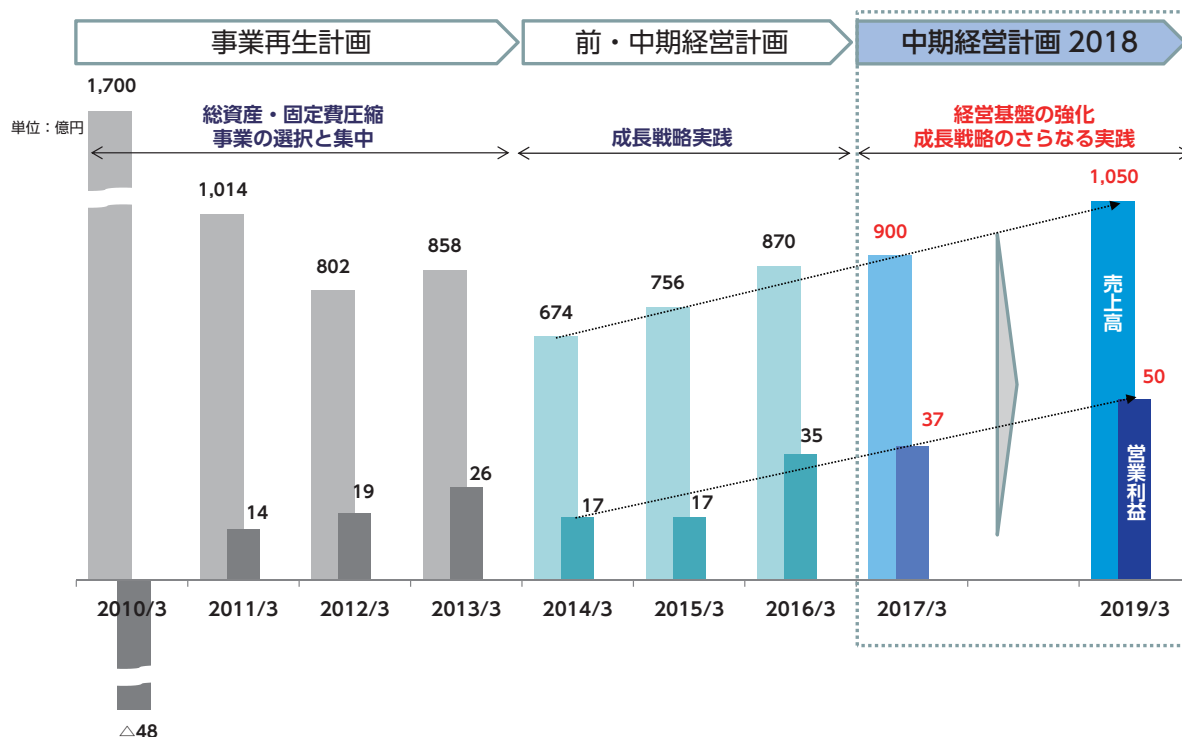
■ ソリューション事業

- ・ プロのコンサルタント集団として、事業用不動産に関するあらゆるソリューションをワンストップで提供
- ・ 投資用不動産開発に加え、中古ストック再生を強化拡大

■ 工事・海外・新規事業

- ・ 工事事業強化
既存事業の拡張に加え、「大規模修繕工事」強化
- ・ 大和ハウスグループと連携したオーストラリアでの住宅開発継続
- ・ インバウンド宿泊需要に対応した新規ビジネス展開

目標とする経営指標



●2019年3月期：売上高1,050億円 営業利益50億円

●2019年3月末：ネットD/Eレシオ1.5倍（ネット有利子負債430億円、純資産290億円）

2017年3月期の業績見通し

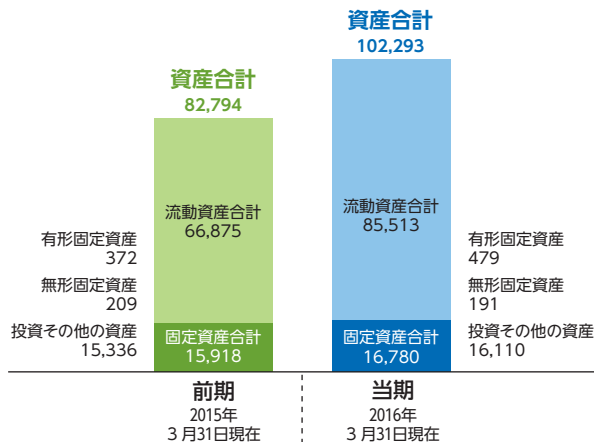
Outlook

『中期経営計画2018』の初年度である2017年3月期の業績につきましては、売上高900億円（当連結会計年度比3.4%増）、営業利益37億円（同6.3%増）、経常利益30億円（同1.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益27億円（同25.8%減）を見通しております。

連結財務諸表

連結貸借対照表の概要 (単位: 百万円)

資産の状況

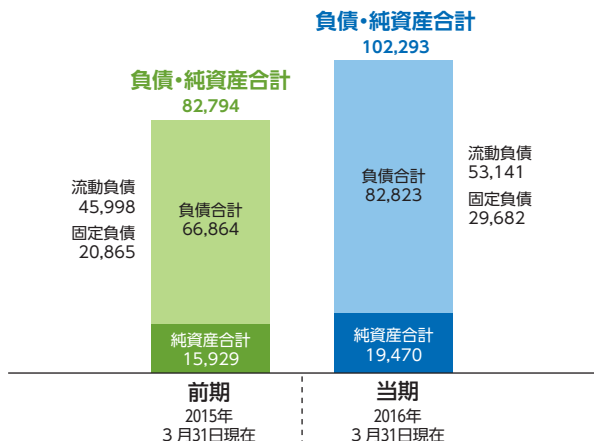


資産合計

当期末の資産合計は1,022億93百万円となり、前期末比194億99百万円増加いたしました。

これは主に中古マンションや投資用不動産等の取得が順調に進んだことにより、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



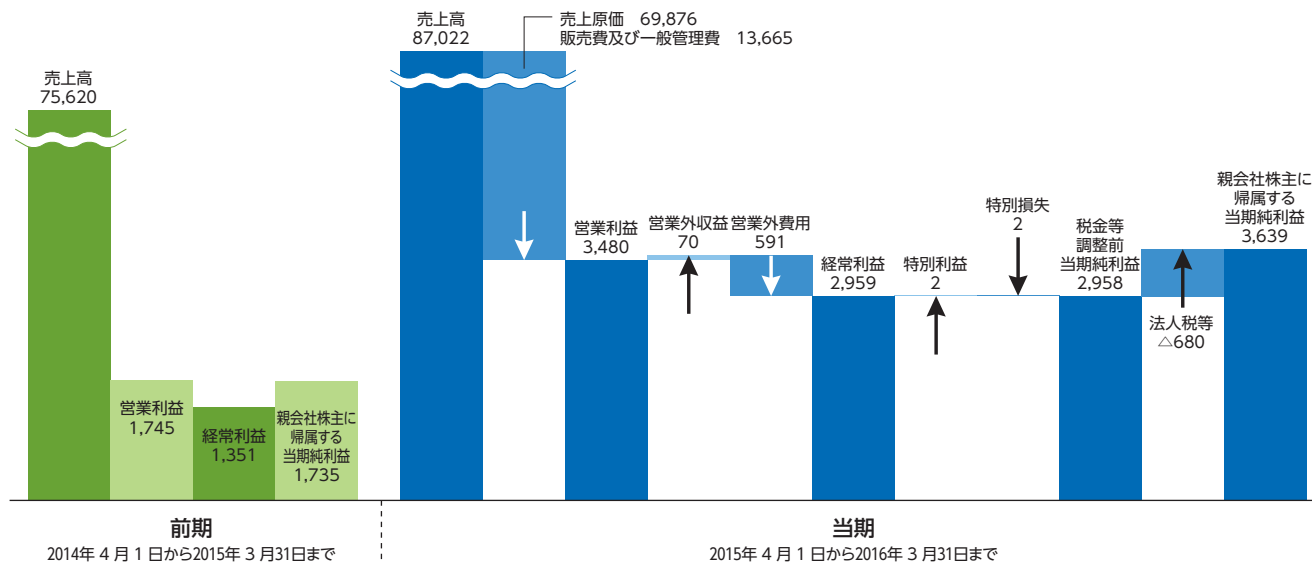
負債合計

当期末の負債合計は828億23百万円となり、前期比159億59百万円増加いたしました。これは主に長期借入金が増加したことによるものです。

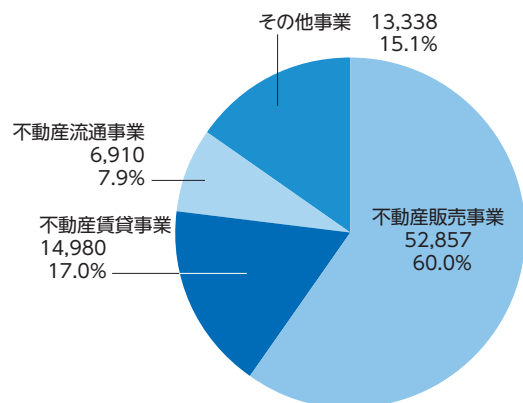
純資産合計

当期末の純資産合計は194億70百万円となり、自己資本比率は19.0%となりました。

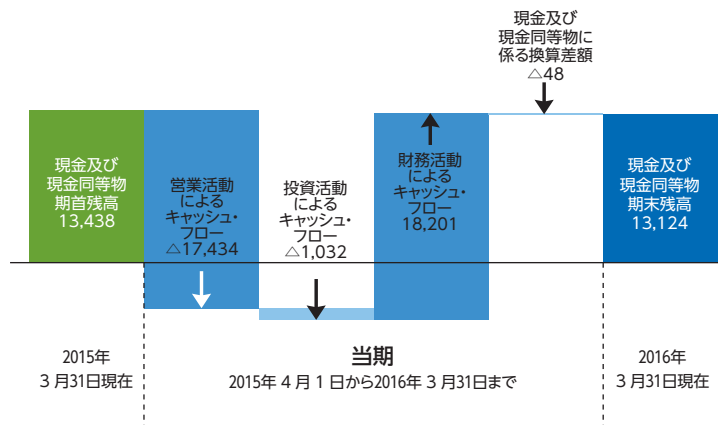
連結損益計算書の概要 (単位：百万円)



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)



「グッドデザイン賞」14年連続受賞！

『イニシア文京根津』『イニシア行徳』

住宅・住空間部門で上記の2プロジェクトが、2015年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。

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

グッドデザイン賞 **14年連続受賞**

14th
2002→2015



**GOOD
DESIGN**

2015年度受賞 イニシア文京根津
イニシア行徳

～地域と協働し、路地を再生したプロジェクト～

『イニシア文京根津』（東京都文京区、集合住宅）

路地のある原風景が魅力的な根津でのマンション開発において、計画段階から地元の根津宮永町会と共にワークショップを開催し、“根津らしい路地を再生する”をコンセプトとして、路地のある街並み保存と、地域の課題を抽出し、住民の意思を路地再生に反映しました。また、この取組の背景等を“路地協定書”に残すことにより、新しい住民にも見える化・継承し、今後の他のさまざまな場での開発において一つのモデルとなる取り組みとなりました。



～暮らしてみても分かる細やかな造りこみを、「試し住み」で体験できるプロジェクト～

『イニシア行徳』（千葉県市川市、集合住宅）

分譲住宅は、購入前に住み心地を事前に経験することはできません。暮らしてみても分かる細やかな造りこみをデザインしたこのプロジェクトにおいて、購入意向決定後に一定期間賃貸借で居住した後で、所有権移転手続きに移行できる新しい住宅所有へのプロセス（「住んでみて購入セレクト」サービス）を提案いたしました。



実際に住んでみてから購入できる
住んでみて購入セレクト

● 住まいの買替え新サービス
● ～スムーズに買える・納得して売れる～

『買ってからナッ得売却』サービス

『買ってからナッ得売却』サービスは、買替えを希望されるお客さま向けに、当社の実査定に基づき提供する最長1年間の「買取り保証付き売却サービス(仲介)」と、株式会社三井住友銀行の提供する「つなぎ融資」および新居購入のための「住宅ローン」を組み合わせることで実現した新サービスです。

本サービスをご利用いただくことにより、お客さまは理想の住まいをスムーズに購入すると同時に、現住居の売却を納得して進めることができ、また、買替えに関わる手間も抑えることができます。

なお、本サービスの対象となるお客さまは、当社が販売または仲介する住宅の購入希望者のみならず、当社以外の不動産

会社の仲介により新居を購入されるお客さまであってもご利用可能^(*)となっており、この点において業界初の取り組み^(*)となっています。

*1 当社以外の不動産会社と当社にて共同仲介の形態をとることが必要になります。

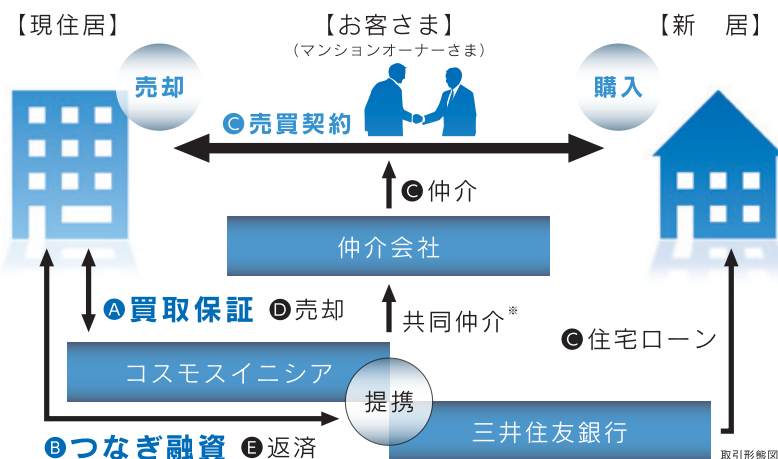
*2 当社調べ。特許出願済み。



買ってからナッ得売却

URL <http://www.cigr.co.jp/lp/kakumei/kattekara/>

サービスの全体像



① コスモスイニシアが実査定を基に現住居の買取保証をします(当社査定価格の最大90%)。

② コスモスイニシアとの現住居売却のための媒介契約を締結すると同時に、株式会社三井住友銀行が、現住居の残債部分に対してつなぎ融資の利用可否の確認を行います。

③ 上記A・Bを経て、新居のご契約を締結します。新居の住宅ローンも株式会社三井住友銀行が融資します。なお、新居購入に際しての不動産会社は、コスモスイニシアとの共同仲介を前提に、コスモスイニシア以外の仲介会社または販売会社でも可能です。

④ 新居へのお引越後(お引越前から売却を開始する場合もあります)、コスモスイニシアが現住居の売却活動を最長1年間行います。万が一、想定していたスケジュール通りに売却が進まない場合は当社が保証金額にて買い取ります。

⑤ 現住居の売却(または買取り)成立後、つなぎ融資の借入額を金利とともに一括返済いただきます。

※ コスモスイニシアが仲介手数料6万円(税抜)で共同仲介いたします。

- 「parkERs (パークーズ)」と提案
- ～花や緑と共存するライフスタイルを～

新築分譲マンション『イニシア江古田』

当社では、「できるだけ木材の風合いを感じるナチュラルな心地よさ」と「無駄なものがなくシンプルながらメリハリのある印象深さ」を軸としてデザインすることによって、「居心地の良さ」や「見栄えやデザイン」を生み出す住空間を提案しており、パーク・コーポレーションの考える花や緑との共生に馴染みやすい“素材と風合いを生かしたデザイン”であることから、住空間での新たな提案が可能となりました。

『イニシア江古田』では、「parkERs」独自の植物プランターと融合したインテリアを共用部分に取り入れることで、屋外の植栽と建物内がゆるやかにつながる空間を提案するなど、室内に花や緑を飾るだけではなく、花や緑と共存し、住まう人々ともに育つライフスタイルを提案いたしました。

parkERs
http://www.park-ers.com/



INITIA
Ekoda



URL <http://www.cigr.co.jp/pj/contents/topics/150305.html>

- 「セルフデコレーションサービス」
- ～新築マンション+DIYで理想の住まいづくりを～

『イニシア練馬豊玉』

『イニシア練馬豊玉』では、DIYによる空間コーディネートを提供する新サービス「セルフデコレーションサービス」を提供しており、セルフデコアドバイザーによる、ご自宅でのDIYサポート(無償)をはじめ、DIYイベントやワークショップの実施など、ご入居者自身の手による理想の住まいづくりをサポートするサービスを導入いたしました。

入居後もライフスタイルの変化や、お子さまの誕生・成長といったライフステージの変化に応じて住まいづくりを楽しんだり、時間をかけて家を育てていくきっかけづくりとなることを目指しています。



URL <http://www.cigr.co.jp/pj/contents/topics/151022.html>

発行可能株式総数(2016年3月31日現在)

505,000,000株

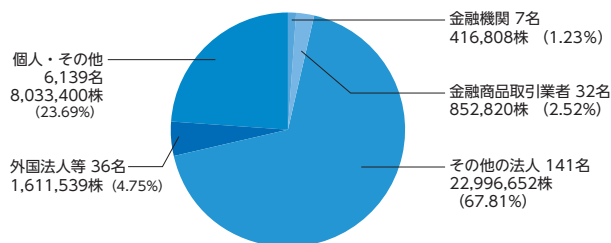
発行済株式の総数(2016年3月31日現在)

33,911,219株

株主数(2016年3月31日現在)

6,355名

所有者別株式分布状況(普通株式)(2016年3月31日現在)



会社概要

Corporate Data

会社概要(2016年3月31日現在)

商号 株式会社コスモスイニシア
設立 1969年6月20日
資本金 5,000百万円
事業内容 東京都港区芝五丁目34番6号
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 305名

主なグループ会社の概要(2016年3月31日現在)

商号 株式会社コスモスマ
設立 1990年1月
資本金 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(2016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
藤岡義久	436,400	1.28
ROYAL BANK OF CANADA TRUST COMPANY (CAYMAN)LIMITED	404,400	1.19
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	350,000	1.03
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	346,480	1.02
山路 孟	267,200	0.78
株式会社SBI証券	263,600	0.77
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	236,870	0.69
株式会社社長府製作所	185,000	0.54
株式会社三菱東京UFJ銀行	171,200	0.50

取締役・監査等委員・執行役員(2016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
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	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)

- 株主さまの住所変更、単元未満株式買取請求その他各種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

We Build ECO | 森林育成紙™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/>

