

# 株主のみなさまへ

## 第49期 報告書

2017年4月1日～2018年3月31日



東証JASDAQ上場

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。

## 01 安心のNext

もっと誰もが何も気にせず  
暮らせる時代へ。

## 02 快適のNext

もっと心地よく自分らしく  
暮らせる時代へ。

## 03 持続のNext

もっと長く、もっと豊かに  
暮らせる時代へ。

## 04 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。

## 05 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。

## 06 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。

## ～『中期経営計画2018』の中間年度が終了～ 4期連続増収増益 計画を上回る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、よりよ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』の中間年度を終え、売上高・利益において業績予想を上回る実績となりました。

不動産市場におきましては、不動産ストックの増加が進む一方、世帯構成の変化・少子高齢化・訪日観光客の増加や資産運用への関心の高まりなど不動産に対するニーズがますます多様化しており、従来の新築分譲住宅の開発に加え、投資用不動産やホテルの開発・運営、不動産ストックの活用・再生、不動産オーナーの資産運用コンサルティングなど、不動産関連ビジネスを多面的に展開することで当社の成長を目指す必要があると考えております。

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。

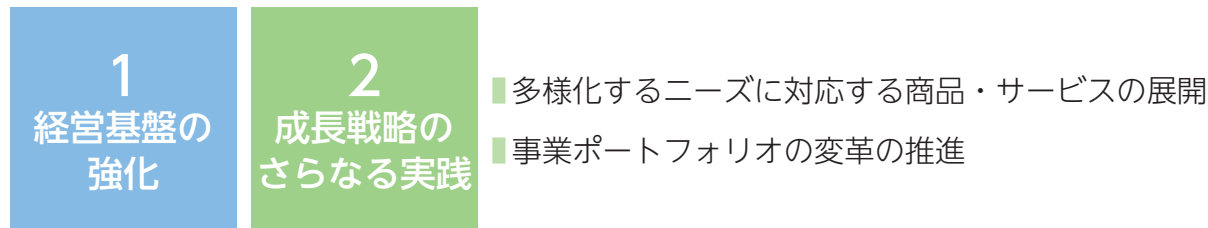


代表取締役社長  
高木 嘉幸

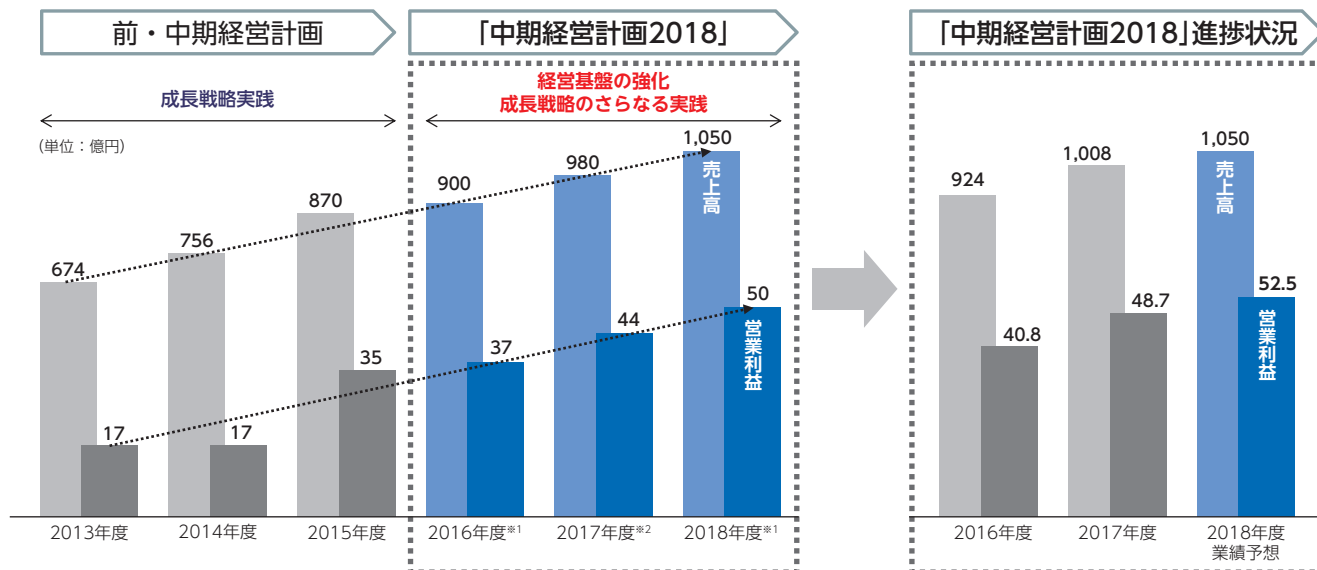
2018年6月

## 進捗

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。  
よりよ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



※1 2016年5月公表中期経営計画目標  
※2 2017年5月公表業績予想

## 2018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及び工事事業において減収減益となった一方で、ソリューション事業及び海外事業において増収増益となったことなどにより、売上高1,008億29百万円、営業利益48億69百万円、経常利益43億67百万円、親会社株主に帰属する当期純利益36億95百万円を計上し、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9円といたしました。

## 2019年3月期の業績予想

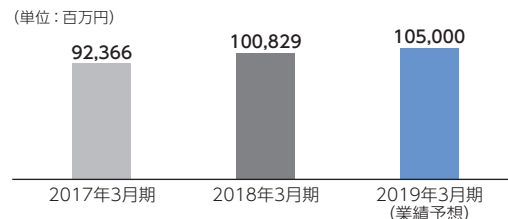
2019年3月期の業績につきましては、売上高1,050億円、営業利益52億50百万円、経常利益48億円、親会社株主に帰属する当期純利益44億円を見通しております。また、次期（2019年3月期）の配当につきましては、通期の業績予想を考慮し、期末配当金として1株当たり11円（増配）を予定しております。

『中期経営計画2018』の中間年度を終え、売上高・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 1,008億29百万円 前連結会計年度比9.2%増 

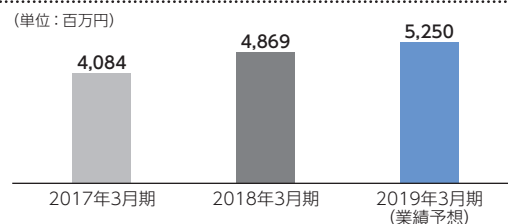
予想 1,050億円 当連結会計年度比4.1%増 



## 営業利益

実績 48億69百万円 前連結会計年度比19.2%増 

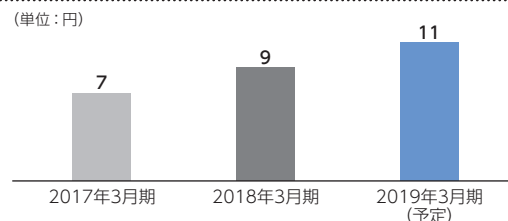
予想 52億円50百万円 当連結会計年度比7.8%増 



## 配当金

実績 1株当たり9円 

予定 1株当たり11円 





### レジデンシャル事業

売上高

**391億29百万円** 

セグメント利益

**11億42百万円** 

新築マンションの引渡戸数が前連結会計年度比186戸減少したことなどにより、売上高391億29百万円、セグメント利益11億42百万円を計上いたしました。



### ソリューション事業

売上高

**476億71百万円** 

セグメント利益

**48億62百万円** 

投資用不動産等の引渡棟数が増加したこと、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0.4ポイント改善の2.5%となったことなどにより、売上高476億71百万円、セグメント利益48億62百万円を計上いたしました。



### 工事業

売上高

**104億6百万円** 

セグメント利益

**71百万円** 

オフィス改修工事の受注が減少したこと、売上総利益率が低下したことなどにより、売上高104億6百万円、セグメント利益71百万円を計上いたしました。



### 海外事業

売上高

**43億28百万円** 

セグメント利益

**3億67百万円** 

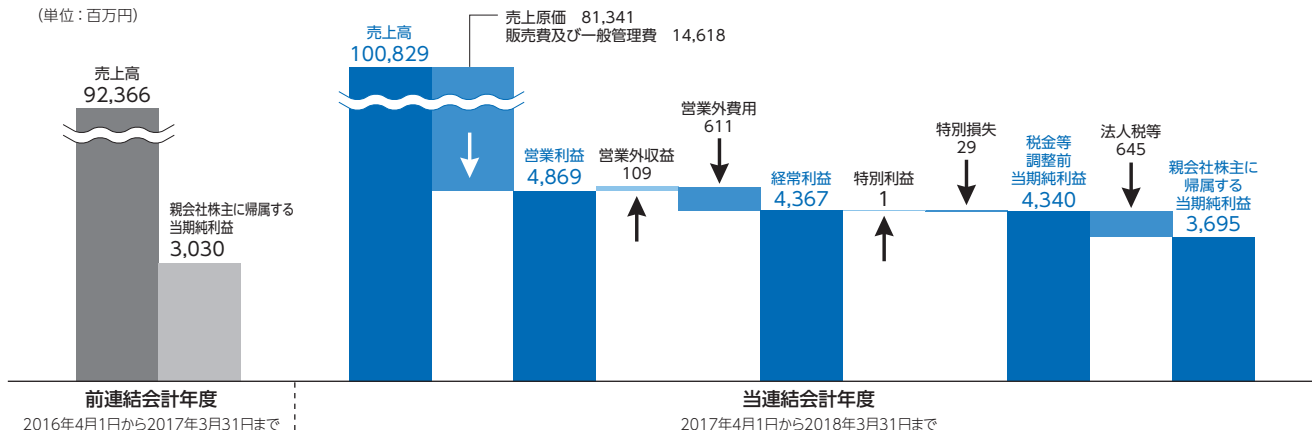
オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業の業績が概ね順調に推移したことなどにより、売上高43億28百万円、セグメント利益3億67百万円を計上いたしました。

なお、ホテル・リゾート運営事業は、「中期経営計画2018」の基本方針に基づき、2018年3月に事業売却を完了いたしました。



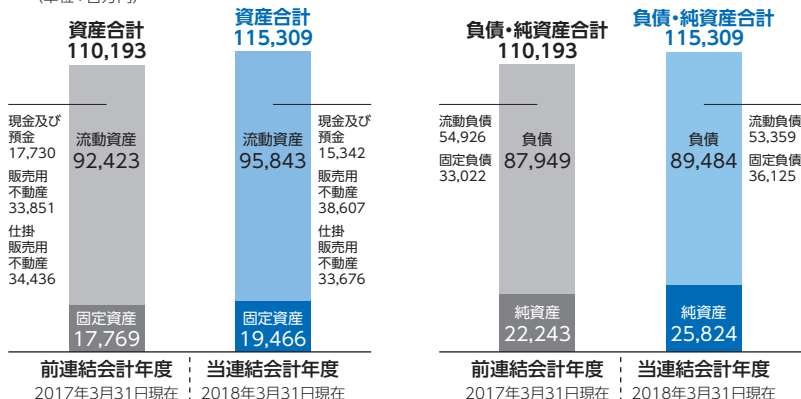
## 連結損益計算書の概要

(単位：百万円)



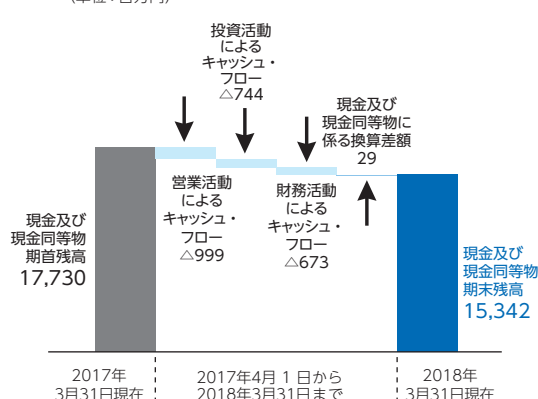
## 連結貸借対照表の概要

(単位：百万円)



## 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

(単位：百万円)



**POINT** 資産合計  
たな卸資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51億16百万円増加しました。

**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35億80百万円増加しました。

## 訪日外国人旅行者などのグループ宿泊ニーズに対応 「APARTMENT HOTEL MIMARU」続々オープン

2018年2月に第1号ホテルがオープンし、順調なスタートを切りました。2020年までに1,500室の運営をめざします。

### 「APARTMENT HOTEL MIMARU」の特長

- 【空間】 キッチンやリビング・ダイニングを備え、4名以上で快適に過ごせる空間
- 【自由】 客室内にキッチンや調理器具を常備するなど、暮らすように自由に街を楽しむ
- 【体験】 都市部や観光地などにアクセスしやすく、多彩な日本体験するための情報を提供

### 今後のオープン予定

| ■ 東京            |     |        |
|-----------------|-----|--------|
| 名称              | 客室数 | 開業予定   |
| MIMARU東京 上野EAST | 56室 | 2018年秋 |
| MIMARU東京 上野稲荷町  | 39室 | 2018年秋 |
| MIMARU東京 八丁堀    | 73室 | 2019年春 |
| 新宿アパートメントホテル    | 73室 | 2019年秋 |
| 日本橋アパートメントホテルⅡ  | 45室 | 2020年春 |
| 上野アパートメントホテルⅣ   | 39室 | 2020年春 |
| 日本橋アパートメントホテルⅢ  | 36室 | 2020年春 |
| 新宿アパートメントホテルⅡ   | 54室 | 2021年春 |

| ■ 京都           |      |        |
|----------------|------|--------|
| 名称             | 客室数  | 開業予定   |
| MIMARU京都 新町三条  | 69室  | 2018年秋 |
| MIMARU京都 西洞院高辻 | 43室  | 2019年春 |
| 京都アパートメントホテルⅣ  | 40室  | 2019年夏 |
| 京都アパートメントホテルⅤ  | 64室  | 2019年秋 |
| 京都アパートメントホテルⅥ  | 106室 | 2019年冬 |
| 京都アパートメントホテルⅦ  | 38室  | 2020年夏 |

※2018年4月末現在



「MIMARU東京 上野NORTH」2018年2月8日オープン



「MIMARU東京 赤坂」2018年4月1日オープン



「MIMARU京都 堀川六角」2018年4月13日オープン



「MIMARU東京 日本橋水天宮前」2018年4月26日オープン

### 「APARTMENT HOTEL MIMARU」のコンセプト

ブランドロゴマークは、世界の「世」の異字体である「卅」という漢字をモチーフにしています。当アパートメントホテルが、世界中から訪れるお客さまと日本とを結ぶ役割を果たせるようにという思いを表しました。「MIMARU」のブランド名には、旅先で過ごす団らの時間を皆で共有し、そこで生まれる会話によって、思い出をより深めてもらいたいという思いが込められています。



快適のNext

発想のNext



## 販売開始初月全戸完売

## 新築マンション『イニシア世田谷松陰神社前』

- ・地域コミュニティの場として利用されていた古民家を見守っていた7本の樹を保存し、植栽計画に採用
- ・大開口のワイドスパン設計や配置を変えられる可動収納、天然木の突板のフローリングなど上質な住まいづくりを実現
- ・7月に実施した第1期1次・2次あわせて2回の登録期間中に全戸完売



安心のNext



快適のNext

## 「花と緑と暮らす」新築一戸建

## 『グランフォーラム練馬富士見台』『グランフォーラム練馬田柄』

- ・これまで好評いただいている青山フラワーマーケットの姉妹ブランド「parkERs」とのコラボレーションを実施し、「花と緑と暮らす新しいライフスタイル」を提案
- ・リビングを2階に設定した『SOLA LIVING』を採用し、心地よい陽光と風を取り込む空間



『グランフォーラム練馬富士見台』

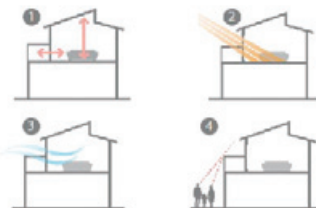


『グランフォーラム練馬田柄』

安心のNext

快適のNext

**S O L A**  
L I V I N G



※天井の形状は棟ごとに異なります。

2階リビング概念図

- ①ゆとりある天井高と開放的なバルコニー
- ②明るい陽ざしがたっぷり降りそそぐ
- ③爽やかな風が窓から吹き抜ける
- ④視線が気にならずプライバシーが保たれる

## 一棟投資用不動産の査定・投資プランシミュレーションサービス 『VALUE AI(バリューアイ)』提供開始

- ・膨大な物件データとAI独自のアルゴリズムにより、スピーディに不動産価値の将来予測や任意で設定する購入から売却までの保有期間の利回りを算出
- ・一棟投資用不動産を保有している不動産オーナーさまや購入を検討しているお客さまに向けた無料サービスを提供



『VALUE AI』WEBサイト <https://value-ai.jp>

### サービスの特長

- ・WEB上で完結できるため、時間や場所を問わず気軽にかつ短時間で結果確認が可能
- ・マルチデバイス対応。スマートフォンでも利用可能で、初めてのお客さまでもわかりやすい画面設計
- ・保有不動産を登録することにより、ポートフォリオの確認・投資プランシミュレーションが可能
- ・賃料の変動率、空室率、売却予想価格などの将来予測が可能
- ・収益性、安全性、将来価値など資産価値の多角的な投資パフォーマンスの分析が可能

安心のNext

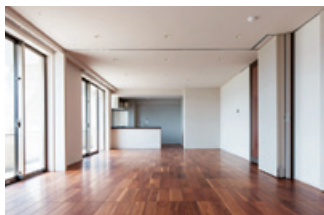
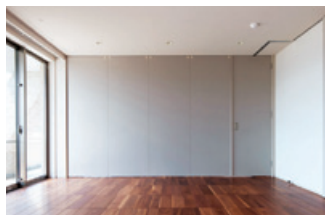
持続のNext

発想のNext

## 「グッドデザイン賞」16年連続受賞 集合住宅部門で2プロジェクト受賞

- ・住まう人の視点に立って暮らしやすさを徹底的に追求し、これまでになかった暮らしかたや生活提案を創造
- ・美しい暮らしを包む空間の創造をめざし、グッドデザイン賞を16年連続受賞

グッドデザイン賞 **16年連続受賞**



### ▶『イニシアクラウド渋谷笹塚』(東京都渋谷区・集合住宅)

大きな空間を扉や引戸で仕切ることによって住まい手が自由に場の用途や動線を選択し、デザインできる住空間を実現



### ▶『イニシア葛西/ポケットベース』(東京都江戸川区・集合住宅)

住空間の中へ「ポケットベース」という多層空間を生み出し、寝る場所、遊ぶ場所、収納などさまざまな使い方や過ごしかたのできる場を提案

安心のNext

快適のNext

発想のNext

会社概要 (2018年3月31日現在)

商号 株式会社コスモスイニシア  
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 519名

主なグループ会社 (2018年3月31日現在)

株式会社コスモスモア

株式会社コスモスライフサポート

株式会社コスモスホテルマネジメント

Cosmos Australia Pty Ltd 他

取締役・監査等委員・執行役員 (2018年6月22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     | 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)      | 名島 弘尚      |
| 取締役 (非常勤)      | 富樫 紀夫 (新任) |
| 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 悦子      |
| 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 (2018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..... 6,780名

大株主 (2018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    |
| GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL                     | 389,351    | 1.14     |
| UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT | 350,900    | 1.03     |
| 山路 孟                                            | 287,200    | 0.84     |
| 株式会社SBI証券                                       | 235,622    | 0.69     |
| 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     |
| 日本証券金融株式会社                                      | 164,500    | 0.48     |
| 大和ライフネクスト株式会社                                   | 155,500    | 0.45     |
| 株式会社仲和エージェンシー                                   | 155,500    | 0.45     |

(注) 持株比率は、自己株式4,330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<br>期末配当金 3月31日<br>中間配当金 9月30日                                                                                                                                                    |
| 株主名簿管理人<br>特別口座の口座管理機関 | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                                                                                                                                                                 |
| 同連絡先                   | 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部<br>東京都府中市日鋼町1-1<br>電話 0120-232-711 (通話料無料)<br>受付時間：9：00～17：00 (土・日・祝祭日等を除く)<br>【郵送先】〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号<br>三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部                                        |
| 単元株式数                  | 100株                                                                                                                                                                                          |
| 公告方法                   | 電子公告により行います。<br>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<br>ことができないときは、日本経済新聞に掲載します。<br>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)

- 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。

## ▶▶▶ CSV 取り組みの一部をご紹介します



ご家族とともに屋外で映画を楽しむ『ねぶくろシネマ』を開催。街や地域の活性化につながる取り組みを継続しています。

▶ 快適のNext



新築マンションの販売活動に際し、建設地域のみなさまとともに、花植え、清掃活動などを行う地域共生活動『ハナサカ』を実施しています。

▶ 環境のNext



社内の働き方改革活動を「Work Style Innovation」と称し、「効率性と創造性」をキーワードに「ヒト・オフィス・デバイス」の各分野で推進しています。

▶ 公正・公平のNext

## 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、リノベーションマンションや投資用不動産などの物件情報、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/>

## 株式会社コスモスイニシア

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™使用

