

株主のみなさまへ

第51期 報告書

2019年4月1日～2020年3月31日



証券コード：8844



2020年3月期は6期連続の増収・営業増益を達成しました。



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配慮を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたびの新型コロナウイルス感染症に罹患されたみなさま、並びにご関係のみなさまに心よりお見舞い申し上げます。

当期におきましては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、一部に消費税増税による消費マインドの低下が懸念されたものの、緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、年度末にかけては新型コロナウイルス感染症による経済全体への影響が進展し、顕在化するに至りました。

このような状況下、当社は中長期経営方針及び「中期経営計画2021」（2019年度～2021年度）の方針に則り、社会の変化とニーズの多様化に応える一歩先の商品やサービスの提供を通じて、各事業領域における拡大・発展に取り組んでまいりました。当期におきましては、ソリューション事業が増収増益となったこと等により、6期連続の増収・営業増益を達成いたしました。

また、株主還元の上昇と利益還元の見えやすさに向け、当期より中間配当を実施し、年間配当金は1株当たり2円増配の13円といたしました。

中長期経営方針 ～さらなる飛躍をめざし 新たなステージへ～

- 社会的価値創出への挑戦
- 事業創造・革新への挑戦
- 株主価値の向上

すべての経営活動におけるCSVの実践～SDGs／ESGを意識した経営～
社会の変化とニーズの多様化に応える都市環境のプロデュース
財務基盤のさらなる強化とともに株主還元向上を追求

※CSV（Creating Shared Value：共通価値の創造）

2020年3月期の業績

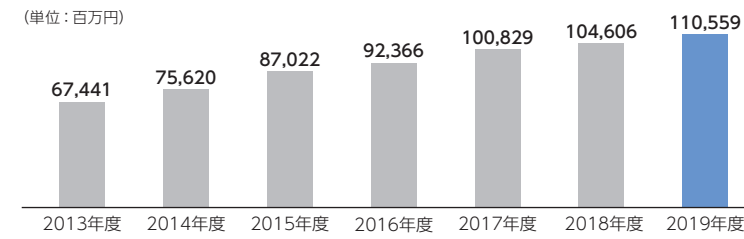
当期の経営成績は、レジデンシャル事業におきましては、新築マンション及び新築一戸建の引渡数が減少しましたが、リノベーションマンションの引渡数が増加したこと、営業利益率が改善したこと等により、前期比で減収・営業増益となりました。ソリューション事業におきましては、共同出資型不動産を含む投資用不動産等の販売が好調に推移したことなどにより、前期比で増収・営業増益となりました。宿泊事業におきましては、ホテル新規開業による運営収入が前期比で増収

となったものの、前期高収益物件販売による反動及び新型コロナウイルス感染症の影響による客室稼働の低下等により前期比で営業減益となりました。工事事業につきましては、建設工事等の増加により前期比で増収となったものの、事務所移転に伴うコスト増等により前期比で営業減益となりました。

以上の結果、売上高1,105億59百万円、営業利益60億10百万円、経常利益52億50百万円、親会社株主に帰属する当期純利益34億15百万円を計上いたしました。

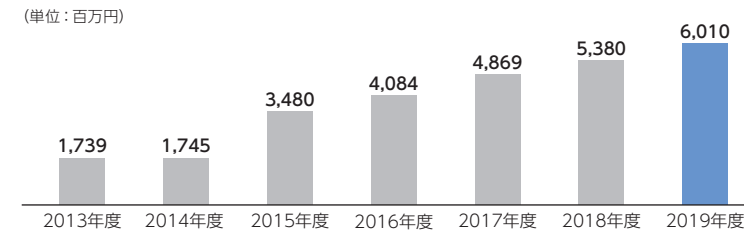
売上高

実績 1,105億59百万円
前期比5.7%増



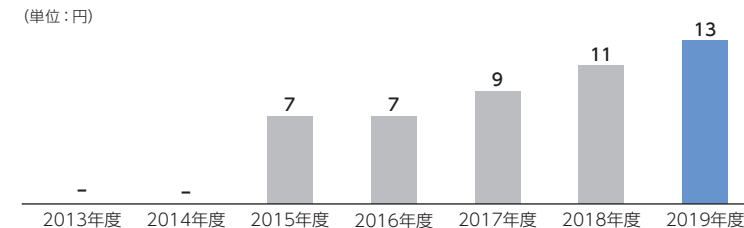
営業利益

実績 60億10百万円
前期比11.7%増



配当金

実績 1株当たり年間配当金13円
(中間5円、期末8円)
前期比2円増



今後の見通し

新型コロナウイルス感染症の影響と当社の対策

当社は、新型コロナウイルスの感染拡大防止を目的に、全従業員を原則在宅勤務、必要最小限の範囲で時差出勤とし、新規の営業活動の一部自粛、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設の休業、各種のお問い合わせ窓口における時間短縮等を実施しております。マンション・一戸建のインフォメーションセンター・仲介営業所等の閉鎖を行っていましたが、ゴールデンウィーク以降は感染症対策を講じながら営業活動の再開を進めております（2020年5月31日現在）。

主要な商品・サービス提供のための開発・工事の状況につきましては、一部住宅設備の供給遅延や新規受注の停止が発生したものの、現時点での影響は軽微となっております。しかしながら、今後建設工事の中断等が発生した場合、引渡や売上計上時期が遅れる可能性がありますので、引き続き動向に注視してまいります。

その他、システム・R&Dなどの新規投資の抑制や実施時期の見直しを考慮しており、感染症の影響の長期化に備えた手元流動性の維持・向上に努めてまいります。



2021年3月期業績予想

(単位：百万円)

	2020年3月期 (実績)	2021年3月期 (予想)
売上高	110,559	105,000
売上総利益	18,658	13,900
営業利益	6,010	0
経常利益	5,250	△800
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,415	△800

2021年3月期業績予想について

次期の業績につきましては、新型コロナウイルス感染症の収束時期や今後の経済動向、それによる企業活動への影響を明確に見通すことが困難な状況ではありますが、一定の前提条件を設定・仮定し、現時点で可能な範囲の算出を行なったうえでお示ししております。

業績予想の算出に際しては、新型コロナウイルス感染症による影響は2020年9月までは本格的な収束には至らず、10月以降に収束へのステップが進展し、年度末には感染症影響以前の事業環境に近づくという仮定に基づいています。また、不動産販売における建設工事中断などによる引渡遅延は生じず、不動産需要・価格の変動は限定的との前提とし、宿泊事業への影響のほか、各事業における2020年5月までの営業活動自粛による影響、一部物件等の収益性低下等を織り込んでおります。

以上の結果、2021年3月期の業績予想として、売上高1,050億円、営業利益0億円、経常損失8億円、親会社株主に帰属する当期純損失8億円を見通しています。

株主のみなさまへのメッセージ

配当政策について

中長期経営方針における重要テーマの一つである、株主価値の向上に向けて、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。

なお、当社は株主のみなさまへの利益還元の機会充実に向け、当期（2020年3月期）より中間配当を実施することとし、1株当たり中間配当金5円、期末配当金8円を合わせまして、1株当たり年間13円といたしました。

しかしながら、次期（2021年3月期）の配当につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響拡大などが懸念されることなどを考慮しました結果、無配を予定しております。

【Mission(存在意義)】

Next GOOD

お客さまへ。社会へ。一歩先の発想で、一歩先の価値を。

CSVテーマ「一歩先の発想」で実現する6つのNext



安心のNext

もっと確かに、揺るぎなく。



快適のNext

もっと心地よく、自分らしく。



持続のNext

もっと長く、いつまでも豊かに。



独創のNext

もっと想像を超え、心躍る体験を。



環境のNext

もっと資源を活かし、自然と調和して。

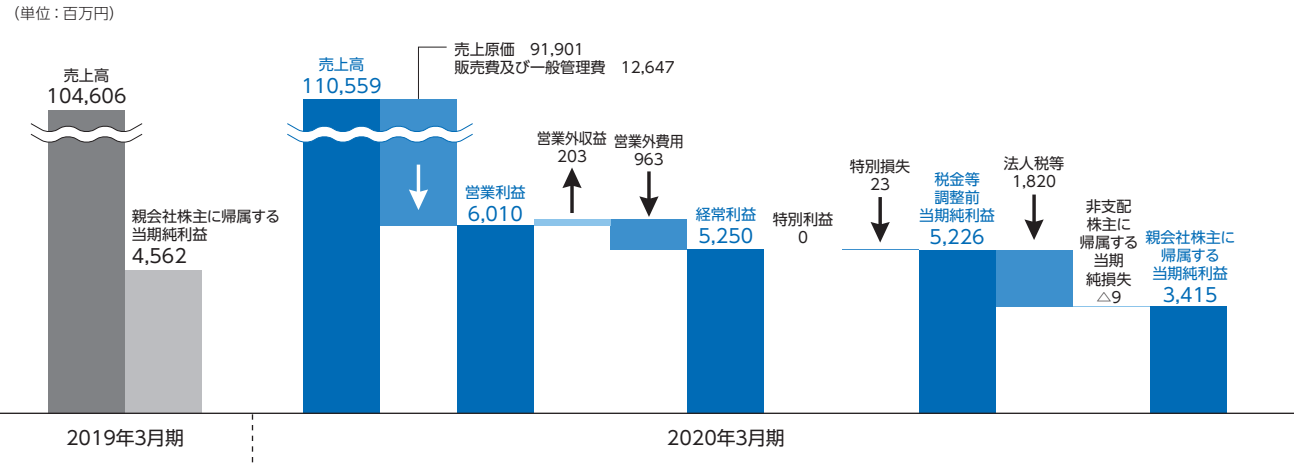


公正・公平のNext

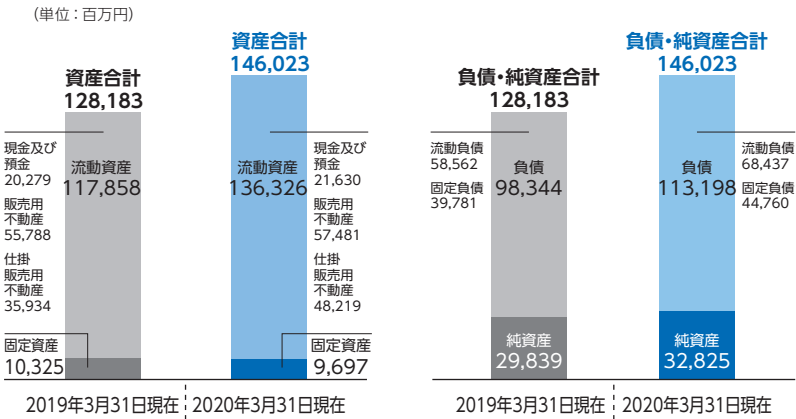
もっと人権やルール、多様性、働き方を。

※CSV（Creating Shared Value：共通価値の創造）

連結損益計算書の概要

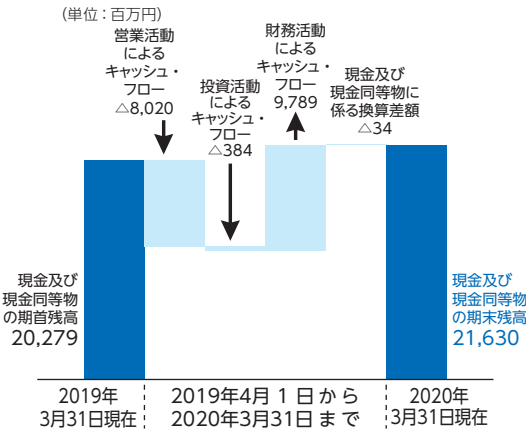


連結貸借対照表の概要



POINT 資産合計
仕入の進捗に伴い、たな卸資産が増加したことなどにより、資産合計は前期末比178億39百万円増加しました。

連結キャッシュ・フロー計算書の概要



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、純資産合計は前期末比29億86百万円増加しました。

レジデンシャル事業

売上高
373億69百万円

セグメント利益
15億45百万円

新築マンション及び新築一戸建の引渡数が減少した一方で、リノベーションマンションの引渡数が増加したこと、セグメント利益率が改善したこと等により、減収増益となりました。



ソリューション事業

売上高
474億40百万円

セグメント利益
48億87百万円

投資用不動産等の販売が好調に推移したこと、不動産賃貸管理等において転貸戸数が増加したこと、不動産仲介その他の売上高が増加したこと等により、増収増益となりました。



宿泊事業

売上高
127億30百万円

セグメント利益
11億62百万円

稼働施設数が増加した一方で、前期高収益物件販売による反動及び新型コロナウイルス感染症の影響による客室稼働の低下等により、増収減益となりました。



工事業業

売上高
137億6百万円

セグメント利益
3億49百万円

建設工事の受注が増加した一方で、事務所移転に伴い販売費及び一般管理費が増加したこと等により、増収減益となりました。



新築マンション『イニシア大森町N'sスクエア』居室外でのシェア活用

「イニシア大森町N'sスクエア」では、マンション内の共用スペースに「コワーキングスペース」と「ランドリー」を設け、宅配収納サービス「sharekura(シェアクラ)」を採用しました。共用スペースや外部ストレージをシェアすることで、時間・空間の使い方を見直し、住まう人の多様なニーズに応える空間、収納の使い方を提案しています。



『イニシア大森町N'sスクエア』
共有ラウンジイメージパース



『エド・コモン西早稲田』コモリワーク室内

リノベーションマンション テレワークで創造的な働き方を実現

「住空間×働き方」をテーマに、株式会社リコーとともに価値創出プロジェクトを実施し、発案された2つのアイデアをリノベーションマンションに採用しました。働き方が多様化する中、テレワークでの創造的な働き方を実現すべく、「家の中で仕事に集中すること」・「仕事以外の空気に触れ、気分転換や着想を得ること」の一見、相反する要素を両立させる住まいを提案しました。

アクティブシニア向け新築マンション 第7号プロジェクトまで内定

アクティブかつ安心・安全な暮らしを求めるシニア層のニーズに応える「アクティブシニア向け新築マンション」の開発を進めており、第7号プロジェクトまで内定しました。市街地再開発事業における「シニア住宅部分」の開発・販売を行う組合員として参加することなどにより、北海道、福井県、福岡県などで複数のプロジェクトが進捗しています。2020年夏には北海道で『イニシアグラン札幌イースト』、『イニシアグラン札幌苗穂』の2プロジェクトの販売を開始する予定です。



『イニシアグラン札幌イースト』外観パース



『イニシアグラン札幌苗穂』外観パース

職住近接を実現するレンタルオフィス第2号プロジェクト『ミッドポイント大塚』開業

当社では、「職住近接」を実現する住宅立地型のレンタルオフィス『MID POINT (ミッドポイント)』を運営しています。第1弾『MID POINT目黒不動前』では、デザインや商品性、コミュニティ形成に共感いただき、運営も順調に推移しています。第2弾となる『MID POINT大塚』は2019年12月にオープンし、1～5名用の半個室、完全個室のワークスペース、コワーキングスペース、共用ラウンジを設けています。今後も東京都・神奈川県等での展開を予定しています。



『ミッドポイント大塚』共用ラウンジ

駐車场上空活用ソリューション 『SOLA CUBE(ソラキューブ)』提供開始

駐車場運営と駐車场上空を活用する賃貸運営を組み合わせた『SOLA CUBE』の提供を開始しました。初期費用としての建設費が比較的安価、かつ短期間で建設が可能な鉄骨造の店舗・事務所・住宅等の開発、その後の投資プランシミュレーションを提案しています。



『SOLA CUBE 横濱関内』完成予想図

共同出資型不動産第3号プロジェクト 『セレサージュ中目黒』完売・引渡

共同出資型不動産「セレサージュ」は1千万円から都心好立地不動産への投資を可能にする投資用商品です。販売期間約4か月で完売した『セレサージュ表参道』に続き、第3号プロジェクト『セレサージュ中目黒』もご好評をいただき短期間で完売し引渡が完了しました。



『セレサージュ表参道』外観



『セレサージュ中目黒』外観

「旅好きが選ぶ！外国人に人気の日本のホテル2020」TOP10に2施設が選出

トリップアドバイザー社が発表した「旅好きが選ぶ！外国人に人気の日本のホテル2020」ランキングTOP10に「APARTMENT HOTEL MIMARU」から2施設が選出、TOP20には昨年に続き3施設が選出されました。“暮らすように滞在する”というコンセプトで展開する「MIMARU」は、全室キッチン・ダイニング付きでファミリー・グループでの中長期滞在ニーズに対応しています。お客さまとの会話を大切にするとともにご要望にきめ細やかにお応えし、各施設でさまざまな取り組みを行ってきたことが、高く評価されました。

※新型コロナウイルス感染症の影響により、一部施設を休業しております（2020年5月31日現在）。



「外国人に人気の日本ホテルランキング2020」TOP20

順位	昨年	施設名	所在地
1	2	クラブメッド 北海道サホロ	北海道新得町
2	4	コンラッド大阪	大阪府大阪市
3	1	クラブメッド 北海道トマム	北海道占冠村
4	10	マンダリン オリエンタル 東京	東京都中央区
5	5	パークハイアット 東京	東京都新宿区
6	初	MIMARU東京 八丁堀	東京都中央区
7	13	東京ステーションホテル	東京都千代田区
8	初	ネストアット錦	京都府京都市
9	初	クロスホテル京都	京都府京都市
10	16	MIMARU東京 上野稲荷町	東京都台東区

順位	昨年	施設名	所在地
11	20	シャングリ ラ ホテル 東京	東京都千代田区
12	18	MIMARU東京 赤坂	東京都港区
13	初	クラブメッド石垣島	沖縄県石垣市
14	11	Mume	京都府京都市
15	初	プルマン 東京田町	東京都港区
16	初	ホテルグレイスリー浅草	東京都台東区
17	14	コンラッド東京	東京都港区
18	初	京都 四条高倉ホテル grandereverie	京都府京都市
19	12	パレスホテル東京	東京都千代田区
20	初	BnA Alter Museum	京都府京都市

出典：トリップアドバイザー社「旅好きが選ぶ！外国人に人気の日本ホテル2020」



コスモスモアがデザイン設計・施工を行った作品が海外アワードを受賞

ドイツの国際的デザイン賞「ジャーマンデザインアワード2020」においてインテリア建築部門で2作品が受賞しました。また、イギリスで開催された「2020インターナショナル・プロパティ・アワード」において2020-2021 Asia Pacific Property Awardsを受賞しました。



「German Design Award 2020」受賞 Amuseオフィス



「2020-2021 Asia Pacific Property Awards」受賞 コスモスモア本社オフィス

会社概要（2020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 583名

主なグループ会社（2020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（2020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 専務執行役員	岡村 さゆり
取締役 専務執行役員	柏木 恒二
取締役 常務執行役員	渡邊 典彦
取締役 常務執行役員	高智 亮大朗
取締役（非常勤）	名島 弘尚
取締役（非常勤）	富樫 紀夫
社外取締役	岡田 賢二
社外取締役	島 宏一（新任）
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	吉田 高志
社外取締役 監査等委員	白川 純子
常務執行役員	藤岡 英樹
執行役員	津田 英信
執行役員	森田 和彦
執行役員	生田 武司
執行役員	遠藤 充儀
執行役員	玉寄 真也
執行役員	伊藤 元志
執行役員	大戸 聡

株式の状況（2020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…………… 5,996名

大株主（2020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	63.28
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	568,300	1.68
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	402,207	1.19
時津 昭彦	319,700	0.94
山路 孟	287,200	0.85
久保 修三	239,500	0.71
株式会社長府製作所	185,000	0.55
服部 圭司	181,000	0.53
佐々木 順一	173,300	0.51
株式会社伸和エージェンシー	155,500	0.46
大和ライフネクスト株式会社	155,500	0.46

（注）持株比率は、自己株式45,585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 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 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711（通話料無料） 受付時間：9：00～17：00（土・日・祝祭日等を除く） 【郵送先】〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 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。 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 https://www.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。

「グッドデザイン賞」集合住宅部門で18年連続受賞

「2019年度グッドデザイン賞」において当社4プロジェクト、コスモスモア1プロジェクトが受賞しました。私たちは、時代に求められる新しい価値を創造するデザインで、社会の変化とニーズの多様化に応える一歩先の商品・サービスを提供し、社会課題の解決をめざします。

『ヘキサート六本木』

～都市に佇む多様性
のある建築デザイン～

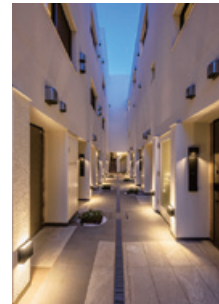
『イニシア池上』

～2人世帯を捉えたユニットの提案～



『ザ・ロアハウス吉祥寺』

～重層的都市居住～



グッドデザイン賞 **18年連続受賞**

18th
2002-2019



**GOOD
DESIGN**

2019年度受賞 イニシア池上
ザ・ロアハウス吉祥寺
ヘキサート六本木
レーヴマニフィック永山



『レーヴマニフィック永山』

～地域と繋ぐコンバージョン～



コスモスモア 長屋『Mitte Platz』

～街にひらき、つながりを生む
現代の長屋住宅～



すごしかたを街から考える活動「マチカツ」をご紹介します

『グランフォーラム東浦和』 防災イベント実施

保育園の園児たちに防災紙芝居の読み聞かせや、電池不要のライトとして使えるソーネングラスを手作りしました。



『グランフォーラム桃山台』 コミュニティ形成活動スタート

住民同士の「つながり」といざというときの「共助」が生まれる街づくりをめざして、ご入居後のコミュニティ形成イベント等を開始しました。



『イニシア横浜桜木町』 清掃活動を実施

マンション周辺での日々の清掃活動を行うほか、横浜市が開催したボランティア活動に参加しました。



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 (12) 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

