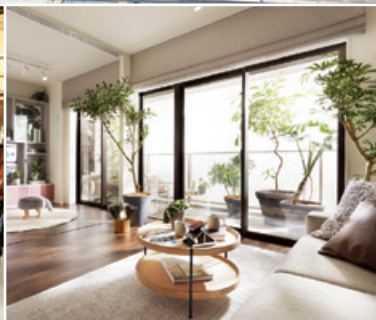


株主のみなさまへ

第50期 報告書

2018年4月1日～2019年3月31日

45th
おかげさまで45年



東証JASDAQ上場

証券コード：8844



Daiwa House Group®

『中期経営計画2018』3か年累計計画を上回り、売上高・営業利益が拡大。
新規事業を開始し、事業ポートフォリオの変革を推進しました。
さらなる飛躍をめざし、新たなステージに向けて成長を加速させます。



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、
厚く御礼申し上げます。

当社グループは、「中期経営計画2018」の基本方針に
則り、各事業において多様化するニーズに対応する商品・
サービスの展開を強化するとともに、投資用不動産開発
および中古ストック再生の強化によるソリューション事業
の拡大やアパートメントホテルの開発運営を開始するな
ど事業ポートフォリオの変革を推進してまいりました。
その結果、5期連続の増収・営業増益を達成し、「中期経営
計画2018」3か年累計の売上高・営業利益において計画
を上回る実績となりました。

さらなる飛躍をめざし、新たなステージに向けて成長を
加速させるため、当社は新たなミッションと中長期経営
方針を設定するとともに、新たなステージの第一歩となる
「中期経営計画2021」を策定いたしました。社会的価値
創出と事業創造・革新への挑戦を通じて、株主価値の向上
に努めてまいります。

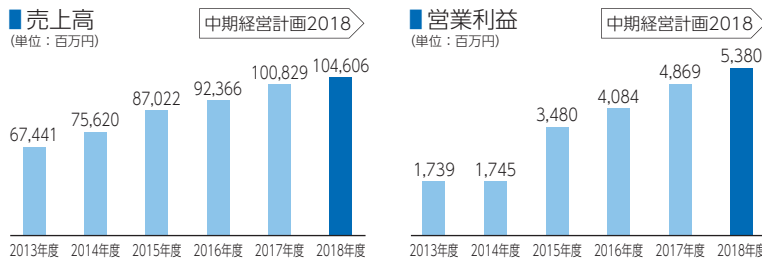
株主のみなさまにおかれましては、今後ともなお一層の
ご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2019年6月

5期連続の増収・営業増益を達成しました。

最終年度（2018年度）

売上高 1,046億 6百万円
営業利益 53億 80百万円



「中期経営計画2018」基本方針

- 経営基盤の強化
- 成長戦略のさらなる実践
事業ポートフォリオの変革の推進
多様化するニーズに対応する商品・サービス展開

主要経営指標

	2015年度実績	2018年度実績
売上高	870億円	1,046億円
営業利益	35億円	54億円
経常利益	30億円	51億円
当期純利益	36億円	46億円
純資産	195億円	298億円
自己資本比率	19.0%	23.3%
ネット有利子負債	390億円	508億円
ネットD/Eレシオ	2.0倍	1.7倍

＜実績＞

- 売上高1.2倍、営業利益1.5倍に拡大
- 宿泊事業をはじめとした新規事業の展開とポート
フォリオの変革
- 中古ストック再生などの事業拡大とブランド強化

3か年累計計画

＜計画＞

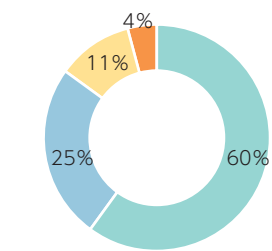
売上高 2,930億円
営業利益 131億円

＜実績＞

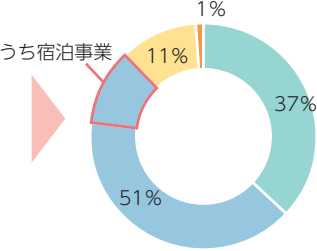
売上高 2,978億円
営業利益 143億円

売上高構成比※

＜2015年度＞



＜2018年度＞



■ レジデンシャル事業 ■ ソリューション事業 ■ 工事業 ■ 海外事業
※売上高構成比は連結消去等を除く

新たなミッションと中長期経営方針

お客さまとその先の社会を見据えた新たなミッションとその達成に向けた中長期経営方針を設定しました。

【ミッション(存在意義)】

Next GOOD

お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。

CSVテーマ「一步先の発想」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)

中長期経営方針

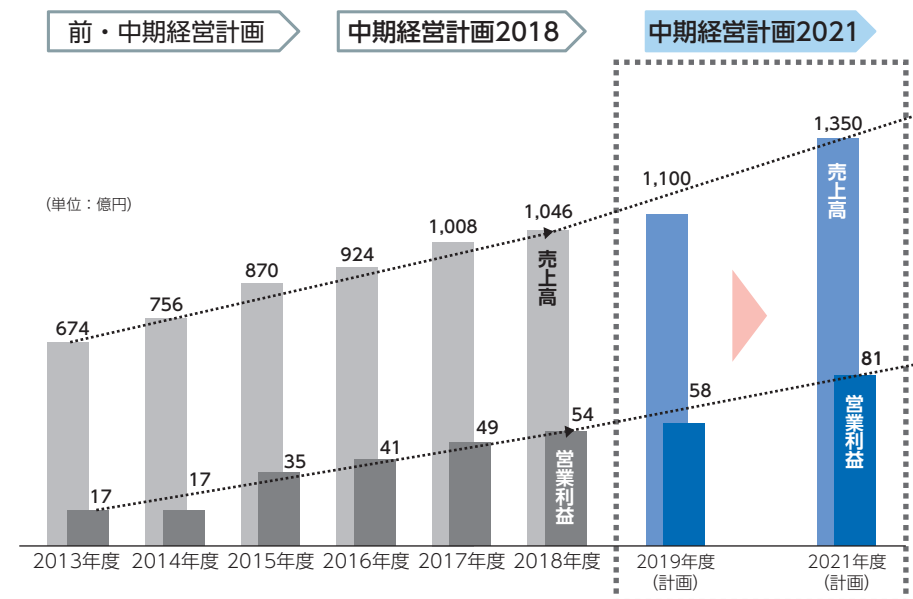
～さらなる飛躍をめざし 新たなステージへ～

- 社会的価値創出への挑戦 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～
- 事業創造・革新への挑戦 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
- 株主価値の向上 財務基盤のさらなる強化とともに株主還元向上を追求

中期経営計画2021

目標とする経営指標

新たなステージの第一歩と位置づけ 増収・営業増益をめざす
さらなる飛躍に向けた投資・取り組みも強化



最終年度目標

売上高 1.3 倍
1,350億円
▲
1,046億円

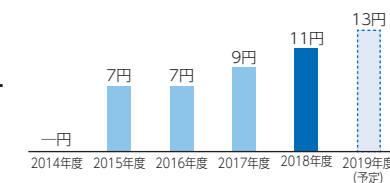
営業利益 1.5 倍
81億円
▲
54億円

自己資本比率 1.3 倍
30%
▲
23%

中長期経営方針への取り組み

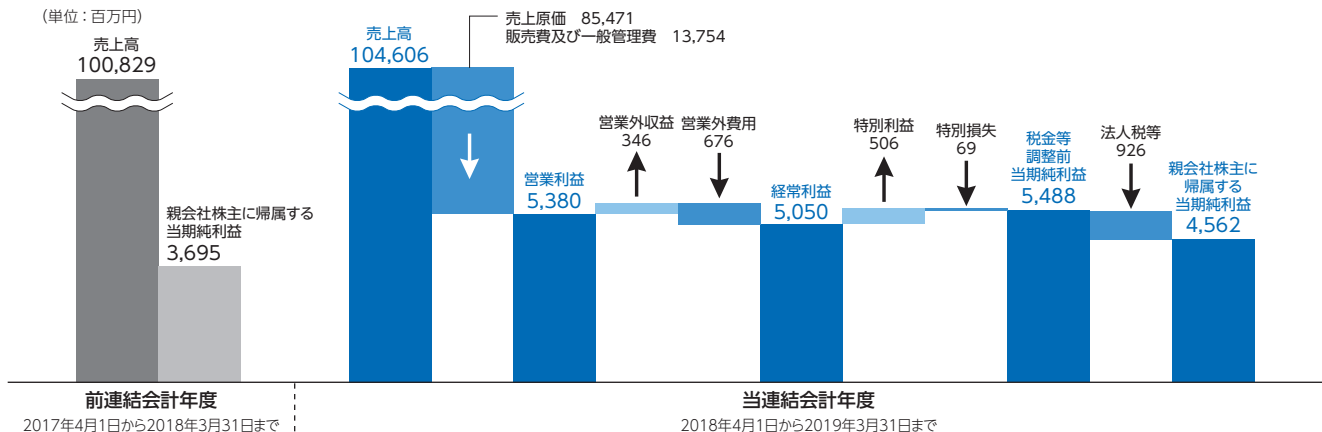
- すべての経営活動におけるCSVの実践
- 事業／投資／組織・人事戦略を統合的に展開
- 事業拡大・積極的な投資と同時に、財務基盤のさらなる強化をめざす
- 1株当たり配当金の持続的な増加をめざす

1株当たり配当金の推移

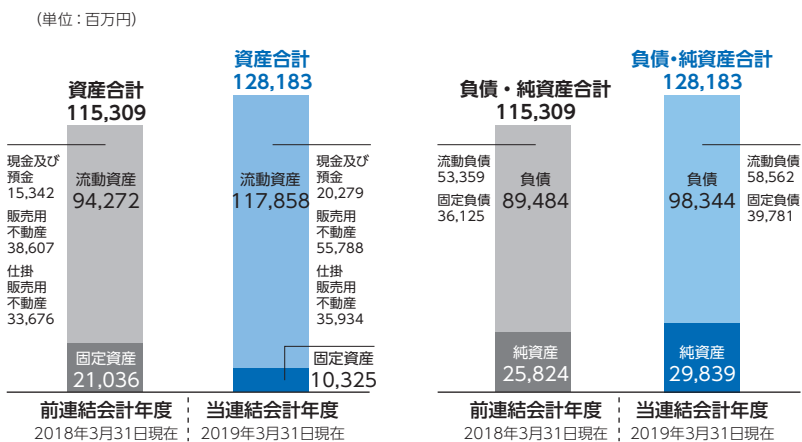


連結財務諸表

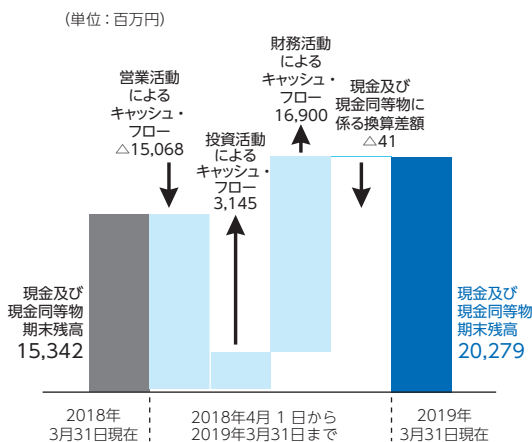
連結損益計算書の概要



連結貸借対照表の概要



連結キャッシュ・フロー計算書の概要



POINT

資産合計

事業拡大に伴い、たな卸資産が増加したことなどにより、資産合計は前連結会計年度末比128億74百万円増加しました。

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40億15百万円増加しました。

セグメント別の概況

レジデンシャル事業

売上高

386億44百万円

セグメント利益

11億71百万円

新築マンションの引渡戸数が減少した一方、新築一戸建および中古マンションの引渡戸数が増加したこと、新築マンションの売上総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

538億65百万円

セグメント利益

53億29百万円

不動産サブリースの転貸戸数や一棟投資用不動産の引渡棟数が増加したこと、『MIMARU』のホテル運営を本格的に開始したこと等により、増収増益となりました。



工事業業

売上高

116億65百万円

セグメント利益

3億66百万円

オフィス改修工事の受注が増加したことや、売上総利益率が改善したこと等により、増収増益となりました。



海外事業

売上高

9億23百万円

セグメント利益

32百万円

ホテル・リゾート運営事業を売却したことにより、減収減益となりました。



▶事業ポートフォリオの変革が進んだことから、2019年度より報告セグメントを変更します。

・海外ホテル・リゾート運営事業の売却により海外事業を廃止（今後オーストラリアで行う住宅開発はレジデンシャル事業に含む）

・新規事業である宿泊事業をソリューション事業から区分し新設

レジデンシャル事業
ソリューション事業
工事業業
海外事業(廃止)

レジデンシャル事業
ソリューション事業
宿泊事業(新設)
工事業業

一歩先の事業創造・革新を推進し、全事業領域の拡大・発展をめざします。

レジデンシャル事業

一歩先の住宅開発と住宅ストック再生・活用

- ・利便性の高い立地での高付加価値戦略の展開／単身・DINKs世帯向け商品・サービスの開発
- ・全国主要都市におけるアクティブシニア向け商品・サービスの展開
- ・新築マンション事業のノウハウを活かしたリノベーションマンション・サービスの提供
- ・リノベーションマンション／仲介／リノベーション工事をワンストップ対応

新築マンション



「イニシア横浜桜木町」

アクティブシニア向け分譲マンション



札幌市・JR「苗穂」駅南口エリアにおける再開発事業に参画

新築一戸建



「グランフォーラム三鷹」

リノベーションマンション



「アーバンライフフォルムズ烏丸御池」

ソリューション事業

一歩先の投資商品開発・再生とソリューション提供

- ・共同出資型不動産『セレサージュ』の積極的な展開
- ・レンタルオフィス『MID POINT』につづく不動産価値の向上につながる商品・サービスの開発
- ・コンサルティングメニューのさらなる拡充とワンストップ対応
- ・住宅に加え、オフィスビルの賃貸管理の強化

投資用不動産（ブランド展開）

新規開発および中古ストックのバリューアップ ブランド展開を推進

	新規開発	中古ストック再生
賃貸マンション	COSMOS GRACIA コスモグラシア	COSMOS REID コスモリード
賃貸オフィスビル	LA GRACIA ラグラシア	REID-C リードシー

投資用不動産（中古ストック再生）

中古一棟賃貸ビルをバリューアップし、レンタルオフィス『MID POINT 目黒不動前』の運営を開始



共用ラウンジ



1人用ブース



1人用ルーム



2～3人用ルーム

投資用不動産（新規開発）

一棟賃貸ビル『ラグラシア表参道』を新規開発
1千万円からの投資を可能とする共同出資型不動産
『セレサージュ表参道』として販売



「ラグラシア表参道」

不動産賃貸管理

賃貸事業のリスク・負担を軽減するサブリース・プロパティマネジメントを提案



不動産賃貸管理／事業設計監理事例

宿泊事業

一歩先の宿泊施設・サービス

- ファミリーでの中長期宿泊を想定した「APARTMENT HOTEL MIMARU」の開発・運営強化
- 2019年4月末時点開発数25施設1,237室 2021年度までに1,500室の稼働をめざす

アパートメントホテルの開発・運営



ファミリーでの滞在ニーズに応える約40㎡の広い室内キッチン・ダイニングスペースを用意



＜開業ホテル一覧＞

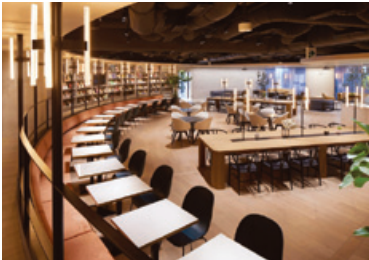
東京	
名称	開業
MIMARU東京 上野NORTH	2018年2月
MIMARU東京 赤坂	2018年4月
MIMARU東京 日本橋水天宮前	2018年4月
MIMARU東京 上野EAST	2018年8月
MIMARU東京 上野稻荷町	2018年9月
MIMARU東京 八丁堀	2019年4月

京都	
名称	開業
MIMARU京都 堀川六角	2018年4月
MIMARU京都 新町三条	2018年11月
MIMARU京都 西洞院高辻	2019年3月
MIMARU京都 STATION	2019年7月予定
MIMARU京都 烏丸御池NORTH	2019年8月予定

工事業業

一歩先の空間創造・デザイン

- オフィス空間に加え、スポーツ施設・店舗・アミューズメント施設への取り組み強化
- 用途変更を伴う設計・施工プロジェクトへの積極的な展開



オフィス施工事例
(リクルートマーケティングパートナーズ)



スポーツ施設施工事例
(MIFA Football Park 仙台)



大規模マンションギャラリー施工事例
(HARUMI FLAG／10社JV)

会社概要 (2019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 548名

主なグループ会社 (2019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 (2019年6月21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 (新任)
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
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 (新任)
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

株式の状況 (2019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…………… 6,376名

大株主 (2019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
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG(FE-AC)	393,807	1.16
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	370,000	1.09
野村信託銀行株式会社 (投信口)	308,300	0.90
山路 孟	287,200	0.84
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	284,300	0.83
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	238,000	0.70
時津 昭彦	231,800	0.68
株式会社社長府製作所	185,000	0.54
株式会社三菱UFJ銀行	171,200	0.50

(注) 持株比率は、自己株式4,691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17年連続受賞

「2018年度グッドデザイン賞」において当社5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。私たちの考えるデザインとは、使う方の視点にたつてすごしやすさを徹底的に追求し、これまでになかった暮らし方や生活提案を創造し続けていくこと。商品・サービスを通じて社会課題の解決をめざします。

グッドデザイン賞 **17年連続受賞**



『イニシア桂大橋』～つながる暮らし～

奥行3mバルコニーと一体的に使える可変性の高い居住空間にすることで、外部空間とつながる暮らしを提案

『イニシア世田谷松陰神社前』～構造計画の工夫による場の醸成～

構造計画を工夫し、近隣住民の方々と協力することで、既存樹を活かした緑豊かな自由通路を設置

『プレミストひばりが丘／HIBARIDO』～団地の真ん中で仕事をつくる～

住民主体でのコミュニティ形成をめざす「ひばりが丘団地再開発事業」にて、集合住宅の一画にお住まいのみなさまが気軽に働ける場所を提供

『APARTMENT HOTEL MIMARU』～暮らすように滞在するホテル～

約40㎡・キッチン等を完備し、訪日外国人旅行者などファミリーでの宿泊ニーズに対応した、都市型宿泊施設を提案

『9h(ナインアワーズ)竹橋』～周辺環境とつながるカプセルホテル～

皇居ランナー・オフィスワーカーのためのシャワー利用・備品レンタル機能等を有し、宿泊以外の利用・滞在方法を提案

コスモスモア『託児サービス付きサンドウィッチカフェichi』

福島県いわき市大工町にてカフェ・ものづくり工房・レンタル会議室・託児所を併設。人々が集まり、子どもを預けながら働く姿をみてもらう施設の提案に参画



『イニシア桂大橋』



『MIMARU京都 堀川六角』



『イニシア世田谷松陰神社前』

コスモスイニシアの働き方改革『WSI』のご紹介

当社では創造性・生産性の向上をめざした働き方改革『WSI (Work Style Innovation)』を推進しています。WSI開始前の決算期(2014年度)と直近の決算期(2018年度)を比較すると、営業利益を増加させながら、残業時間・休暇日数等を改善しています。2018年度は、リモートワークの全社利用促進や育児・介護と仕事の両立支援を拡充し、より働きやすい環境づくりに注力しました。

【WSI前後の指標比較】

2018年度／2014年度

営業利益	208%増
残業時間	42%減
休日出勤日数	99%減
有給休暇取得	44%増

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

