





**中期経営計画を発表
「未来創造」～革新への挑戦～
大和ハウスグループの一員として
成長戦略の実践に着手したことを
ご報告申し上げます。**

代表取締役社長 **高木嘉幸**

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

今後の日本経済は、政府による新成長戦略などにより、消費増税に伴う影響は一時的・限定的なものにとどまり、景気回復傾向が継続することが期待されております。

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、事業用地の取得価格高騰や建築費の上昇に伴う販売価格の上昇が見込まれる新築マンション市場においては、今後の販売動向について注意深く見守る必要があります。

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、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す。

株主の皆様におかれましては、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。

2014年6月

2014年3月期の業績

当連結会計年度のわが国経済は、政府によるデフレからの脱却に向けた金融政策・財政政策等により、円安・株高基調が継続し、企業収益の改善や個人消費の増加が見られる等、景気は緩やかに回復しましたが、今後につきましては、消費増税に伴う影響や世界経済の下振れリスク等を注視する必要があります。

2013年の首都圏新築マンション市場におきましては、東京都区部における供給が大幅に増加したこと等から、供給戸数は前年比23.8%増の56,478戸、初月契約率は前年比3.2%改善の79.5%となり、堅調に推移いたしました。

また、首都圏マンション流通市場におきましては、

2013年の中古マンション成約件数が、前年比13.3%増の36,762戸と、2年連続で過去最高となる等、好調に推移いたしました。

このような事業環境におきまして、当社は2013年4月16日付で大和ハウス工業株式会社との間で資本業務提携契約を締結し、当連結会計年度を「未来創造元年」と位置付け、成長戦略実践のファーストステージとしての中期経営計画を2013年11月7日に発表いたしました。

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、不動産流通事業及びその他事業におきましては増収増益となった一方で、不動産販売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物件数の減少等により減収となりましたが、新築マンションの売上総利益率の改善や販売費及び一般管理費の

削減が図られたこと等から、売上高674億41百万円（前連結会計年度比21.4%減）、営業利益17億39百万円（同32.1%減）、経常利益13億86百万円（同34.0%減）を計上いたしました。

連結子会社における海外事業撤退に係る損失に備えるため、追加負担見込額3億72百万円を特別損失として計上したことや、繰延税金資産計上に伴う法人税等調整額3億32百万円を計上したこと等から、当期純利益12億59百万円を計上いたしました。

また、中期経営計画との比較におきましては、連結子会社におけるオフィス移転工事の売上が計画を上回ったことや、新築マンションの売上総利益率の改善、販売費及び一般管理費の削減が図られたこと等から、増収増益となりました。

（単位：百万円）

	2013年3月期	中期経営計画	2014年3月期	増減 (前連結会計年度比)	増減 (中期経営計画比)
売上高	85,824	66,500	67,441	△18,383	941
売上総利益	15,891	13,400	13,685	△2,206	285
販売費及び一般管理費	13,329	12,400	11,945	△1,384	△454
営業利益	2,562	1,000	1,739	△822	739
経常利益	2,100	650	1,386	△714	736
当期純利益	△1,073	600	1,259	2,332	659



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か年の中期経営計画を策定しております。

初年度である2014年3月期を「未来創造元年」と位置付け、大和ハウスグループの一員として、財務体質の改善及び成長戦略の実践に着手いたしました。

これからも、私たちコスモスイニシアグループ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。

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の向上を目指す

- ・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、2014年3月期の実績及び2015年3月期の見通しは、同計画を上回って進捗しております。

中期経営計画の最終期である2016年3月期に売上計上を見込む新築マンション、新築一戸建の事業用地の取得につきましては、2014年3月期末において概ね完了しております。

また、2014年3月期より開始したリニューアルマンション事業における中古マンションの取得も順調に推移しており、2015年3月期より本格的に収益が寄与する見込みであります。

(単位：百万円)

	2014年3月期		2015年3月期		2016年3月期
	中期経営計画	実績	中期経営計画	今回見通し	中期経営計画
売上高	66,500	67,441	78,000	78,800	88,000
営業利益	1,000	1,739	1,100	1,500	4,000
経常利益	650	1,386	700	1,000	3,600
当期純利益	600	1,259	600	1,000	3,500

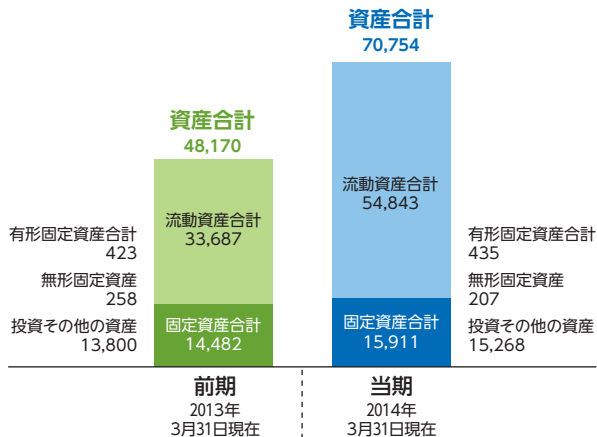
2015年3月期の業績見通し

Outlook

2015年3月期の業績につきましては、不動産賃貸事業、不動産流通事業及びその他事業において増益を見込む一方で、不動産販売事業におきましては、建築コストの上昇等による新築マンションの売上総利益率の低下を見込んでいることから、売上高788億円、営業利益15億円、経常利益10億円、当期純利益10億円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

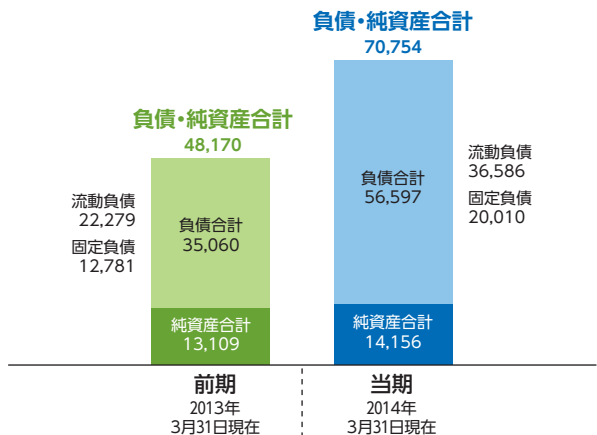


資産合計

当期末の資産合計は707億54百万円となり、前期末比225億84百万円増加いたしました。

これは主に受取手形及び売掛金が増加したことや、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

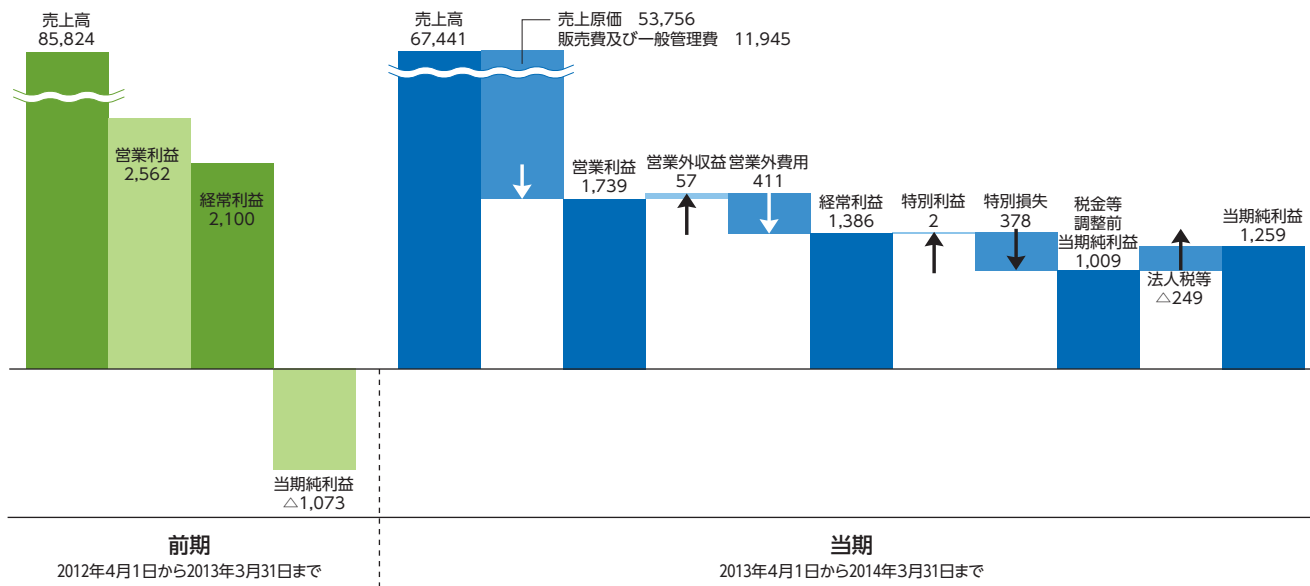
当期末の負債合計は565億97百万円となり、前期末比215億37百万円増加いたしました。

これは主に短期借入金及び長期借入金が増加したことによるものです。

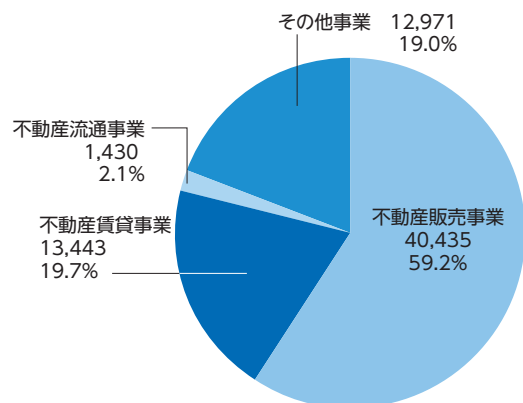
純資産合計

当期末の純資産合計は141億56百万円となり、10億46百万円増加いたしました。

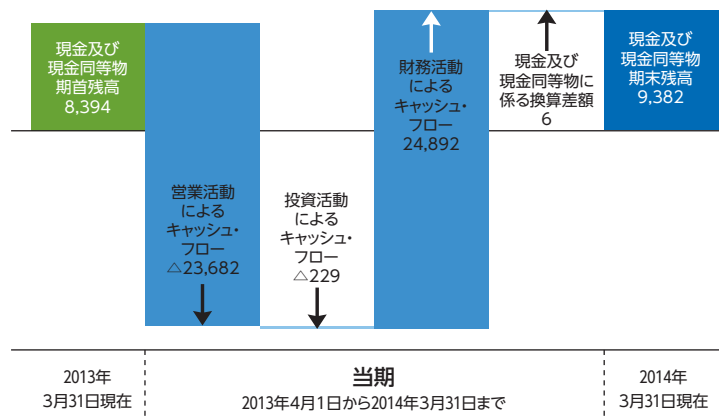
連結損益計算書の概要 (単位: 百万円)



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)



12年連続で「グッドデザイン賞」受賞

2013年度グッドデザイン賞において当社は3プロジェクトを、連結子会社の株式会社コスモスモアも1プロジェクト受賞いたしました。

12th
2002→2013



グッドデザイン賞 12年連続受賞

2013年度受賞 ザ・ロアハウス代々木初台
リノマークス津田沼 他

『ザ・ロアハウス代々木初台』

(東京都渋谷区／タウンハウス)

産学民協同研究プロジェクト「COCOLABO（ココラボ）2011」の研究結果を実際のプランにとりいれ、タウンハウスで具現化いたしました。路地と住戸とのプライバシーの関係性、住空間における平面・立体の様々なバリエーションを追求いたしました。個性的なユニットが重なり合う、都市生活環境の新しいカタチを実現しております。



『リノマークス津田沼』

(千葉県習志野市／一棟まるごとリノベーションマンション)

管理会社で共同売主でもある大和ライフネクスト株式会社、専有部分のリフォームデザインおよび施工の株式会社コスモスモアとの3社の取り組みによる一棟まるごとリノベーション事業を展開いたしました。



『官民協働によるコミュニティガーデン活動』

(東京都江東区／グッドデザイン・ベスト100に選出)

伊藤忠都市開発株式会社との共同分譲プロジェクト「パークフロントテラス亀戸（分譲済）」に隣接する公園において「コミュニティガーデン活動」を推進いたしました。



『「復興飲食店街」夜明け市場 起業家支援プロジェクト』

(福島県いわき市)

株式会社コスモスモアが、デザインディレクターとして受賞いたしました。

夜明け市場は、飲食を中心とした福島の復興の拠点になること、震災後の新たな街づくりの拠点となることを目指しスタートし、2013年現在、被災した飲食店事業主、震災を機にいわきに戻り店を始めた方、地元からの新規出店をチャレンジする方など、11店舗の多様な店が集まる場所になりました。

住まうことの本質的価値を追求した新発想空間設計を採用

「イニシア武蔵中原レジデンス」、「イニシア押上レジデンス」で導入

これから住宅の購入を考える「ファミリー」「プレファミリー」層のお客さまの住まいに対する「感性的価値観」や「過ごし方」にフォーカスした研究・空間づくりを進めております。研究結果の第一弾として、新発想のキッチン空間【SCENERY KITCHEN（シーナリーキッチン）】・玄関空間【WELCOME HALL（ウェルカムホール）】を「イニシア武蔵中原レジデンス」（神奈川県川崎市／総戸数46戸）、「イニシア押上レジデ

ンス」（東京都墨田区／総戸数34戸）で導入開始いたしました。今後発売予定物件で随時展開してまいります。

また、ワーキングチームを中心として、第一弾となるキッチン・玄関に続き、専有空間全体への展開や、さらには共用空間の提案など、住まうことの本質的価値を追求した空間設計・プランニングを、今後も継続して行ってまいります。

SCENERY KITCHEN（シーナリーキッチン）

～LDKの中心に。リビングに美しく映え、家族の思い出を育むキッチン～

「リビングの景色になる（家具のような）印象的なキッチン」、「家族のシーン（思い出）を育むキッチン」という思いを込めております。機能面においては、当社がこれまで展開してきた「ハピカジキッチン」の工夫を取り入れながら、【魅せる】【つながる】【隠せる】といった、3つのコンセプトを特長として、家族の思い出が育まれ、心地よい時間をすごせるよう、美しさと、使いやすさの両立をより一層追求しております。



WELCOME HALL（ウェルカムホール）

～思わず自慢したくなる、ホールのような玄関空間～

第一印象を決める場所だからこそ、広さと、シンプルな美しさにこだわりました。人を迎えることが嬉しくなる、ホールのようなゆとりある玄関空間に仕立てております。また、玄関空間単体で考えるのではなく、隣接する洋室との関係性から設計。使い勝手の限られていた洋室の一部を玄関側に用いることで、玄関幅を広げ、ゆとりあるホールのような玄関空間を実現いたしました。



タウンハウス「ザ・ロアハウス」シリーズ好調

シリーズ4棟目「ザ・ロアハウス杉並高井戸」好評全戸契約完売

2011年より“邸宅地を憧れにしない”をコンセプトに、連棟式の低層集合住宅であるタウンハウス「ザ・ロアハウス」シリーズの開発・分譲を展開しています。

このシリーズは、第一種低層住居専用地域での開発に特化しており、販売手法においては、モデルルームを造らず、模型を中心としたプレゼンテーションを実施し、販売経費を大幅に削減することにより、リーズナブルな価格設定を実現いたしました。

今回、シリーズ4棟目となる「ザ・ロアハウス杉並高井戸」(東京都杉並区／総戸数13戸／共同事業主：株式会社明豊エンタープライズ)も好評につき全戸契約完売となりました。従来の取り組みを引き継ぎながら、お客さまがお持ちの住宅に対する「理想空間」のイメージを、専門のインテリアコーディネーターが総合的にサポートして「実現化」する、新サービス「ホームデコレーション・サービス」*を導入いたしました。

このサービスは、当社の企業理念である「Next Value For The Customer (お客さまに求められる、次の価値をつくる)」の一つとして、今後も継続してまいりたいと考えております。

*販売価格にリフォーム費用(一定額)が含まれており、施工まで対応いたします。



ホームデコレーション コーディネート例
(イメージ：カフェスタイル)



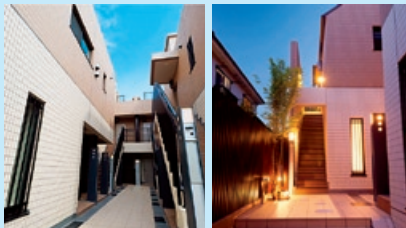
スカイテラスコーディネート例

タウンハウス「ザ・ロアハウス」シリーズ

■ 第1号物件 ザ・ロアハウス西荻窪



■ 第2号物件 ザ・ロアハウス上野毛



■ 第3号物件 ザ・ロアハウス代々木初台



発行可能株式総数(2014年3月31日現在)

505,000,000株

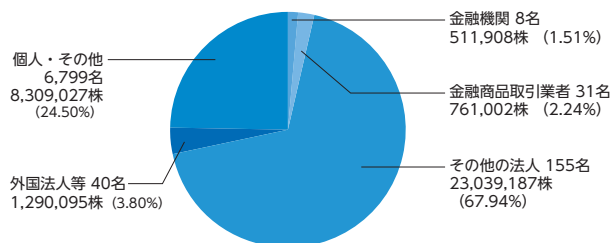
発行済株式の総数(2014年3月31日現在)

33,911,219株

株主数(2014年3月31日現在)

7,033名

所有者別株式分布状況(普通株式)(2014年3月31日現在)




会社概要

Corporate Data

会社概要(2014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
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 273名

主なグループ会社の概要(2014年3月31日現在)

商号 株式会社コスモモア
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(2014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
重田康光	778,600	2.29
藤岡義久	426,400	1.25
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウ ント ジェイピーアールディ アイエスジー エフイーーエイシー	411,850	1.21
ロイヤルバンクオブカナダトラストカンパニー(ケイマン) リミテッド	404,400	1.19
株式会社SBI証券	278,100	0.82
中村英樹	274,700	0.81
山路 孟	267,200	0.78
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカ ウント	251,900	0.74
日本証券金融株式会社	230,600	0.68

取締役・監査役・執行役員(2014年6月20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	小林 三郎
社外取締役	岡田 賢二 (新任)
常勤監査役	渡邊 典彦
監査役	中里 智行
社外監査役	久賀 光興
社外監査役	坂東 規子
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

