

# 2019年3月期第2四半期 決算説明資料

---

2018年11月7日

株式会社コスモスイニシア

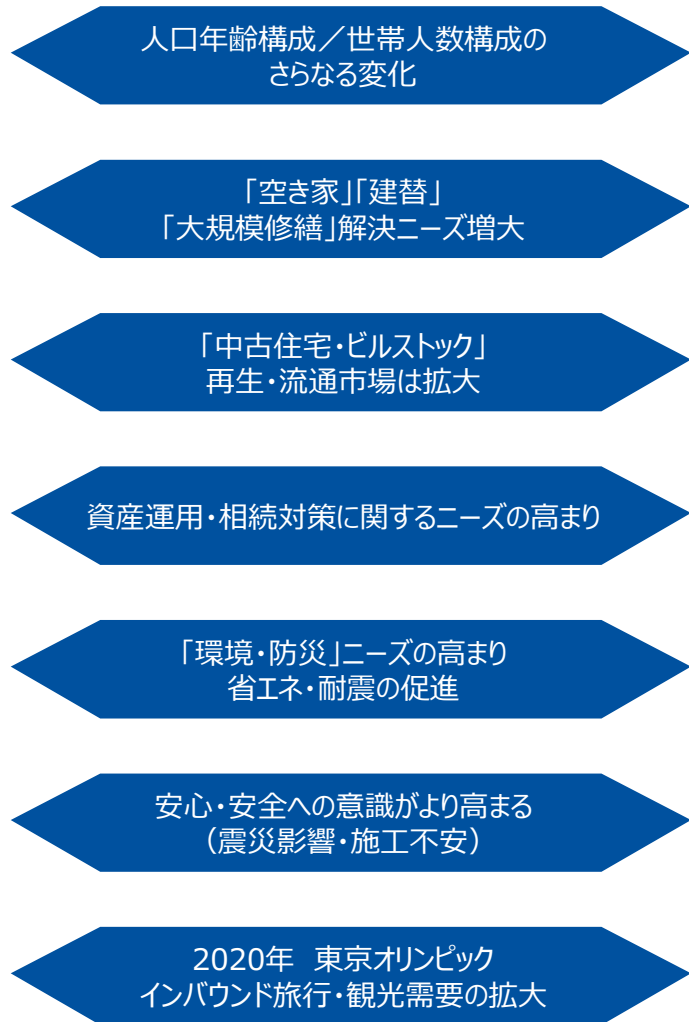
証券コード：8844（JASDAQ）

Cosmos Initia

中期経営計画2018	P. 2
2019年3月期第2四半期 業績概要	P. 4
連結貸借対照表	P. 5
連結キャッシュ・フロー計算書	P. 6
2019年3月期 通期業績予想	P. 7
報告セグメント	P. 8
セグメント情報	P. 9
レジデンシャル事業	P.10
ソリューション事業	P.13
工事事業・海外事業	P.16
中長期事業戦略	P.17
進捗状況	P.19
トピックス	P.21
企業理念・CSVビジョン	P.25

## ■ 事業環境認識と「中期経営計画2018」基本方針

### 事業環境認識



### 「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  
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

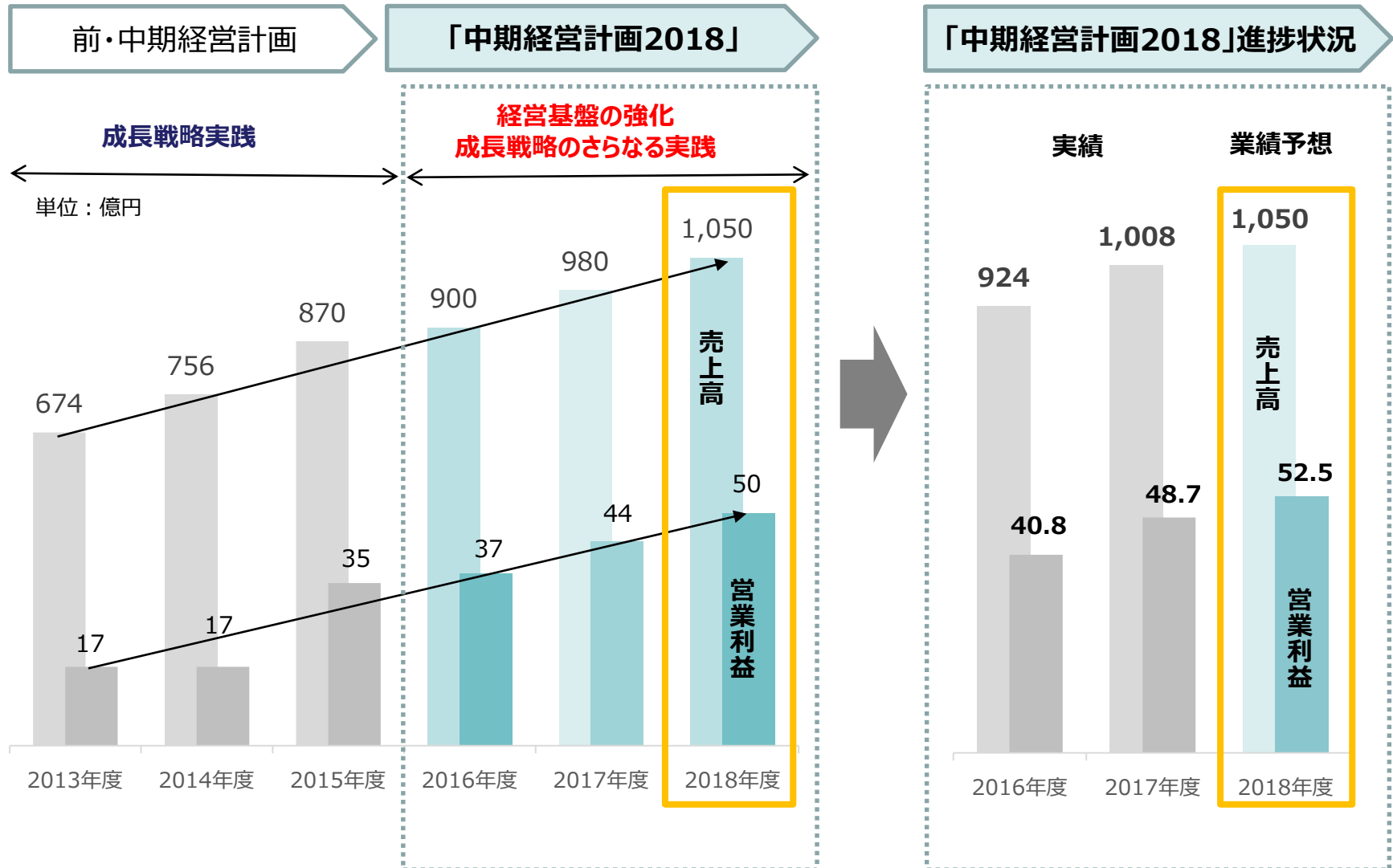
- プロのコンサルタント集団として 事業用不動産に関するあらゆるソリューションをワンストップで提供
- 投資用不動産開発に加え 中古ストック再生を強化拡大

#### ■ 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

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

## ■ 「中期経営計画2018」における経営指標



- 前年同期比増収増益 各事業概ね順調に推移
- 海外ホテル・リゾート運営事業売却により 販売費及び一般管理費・海外事業売上高が減少

(単位：百万円)	2018/3期 2Q	2019/3期 2Q	増減
売上高	35,281	41,991	6,710
売上総利益	7,228	8,157	929
販売費及び一般管理費	6,793	6,181	△611
営業利益	434	1,976	1,541
経常利益	250	1,751	1,500
当期純利益	163	1,854	1,691

<報告セグメント別>	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
レジデンシャル事業	13,013	△556	18,741	872	5,728	1,428
ソリューション事業	16,772	1,915	17,520	1,664	747	△250
工事事業	3,933	△281	5,019	70	1,085	352
海外事業	1,851	41	940	88	△911	46
連結消去等	△289	△684	△229	△720	59	△36
合計	35,281	434	41,991	1,976	6,710	1,541

## ■ 投資用不動産等の取得が進み たな卸資産及び借入金が増加

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期 2Q	増減
総資産	115,309	119,002	3,693
(たな卸資産 (※))	73,497	84,768	11,271
負債	89,484	91,825	2,340
(借入金)	58,048	69,448	11,399
純資産	25,824	27,177	1,353
自己資本比率	22.4%	22.8%	0.4%
ネット有利子負債	42,706	52,218	9,512
ネットD/Eレシオ	1.7倍	1.9倍	0.2倍

### <たな卸資産の売上想定内訳>

※その他流動資産（前渡金）を含む

(単位：百万円)	戸数等	売上相当額	戸数等	売上相当額
新築マンション	1,550戸	74,200	1,625戸	72,800
新築一戸建	251区画	17,200	198区画	15,100
中古マンション	382戸	16,100	446戸	19,000
投資用不動産等	—	69,300	—	83,900
合計	—	176,800	—	190,800

# 2019年3月期第2四半期 業績概要 ～連結キャッシュ・フロー計算書～ Amos Initia

- 営業キャッシュ・フロー 税金等調整前四半期純利益による資金増加 たな卸資産増加による資金減少
- 投資キャッシュ・フロー 海外ホテル・リゾート運営事業売却に伴う貸付金回収による資金増加
- 財務キャッシュ・フロー 借入金および債権流動化債務の増加による資金増加

	2018/3期 2Q	2019/3期 2Q
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,948	△11,680
税金等調整前四半期純利益	248	2,261
たな卸資産の増減額（△は増加）（※）	△5,313	△11,358
投資活動によるキャッシュ・フロー	△241	3,052
貸付金の増減額（△は増加）	28	2,665
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,251	13,451
借入金の増減額（△は減少）	5,235	11,605
債権流動化債務の増減額（△は減少）	-	2,900
配当金の支払額	△236	△303
現金及び現金同等物に係る換算差額	10	△35
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,926	4,787
現金及び現金同等物の期首残高	17,730	15,342
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,803	20,130

※その他流動資産（前渡金）の増減を含む

## ■ 5期連続増収増益の見通し

- 売上高1,050億円 営業利益52.5億円 通期業績予想の修正なし
- 期末配当金1株当たり11円を予定（前期比2円増） 期初公表から修正なし

※売上高の季節要因：投資用不動産等の引渡時期が第4四半期に集中

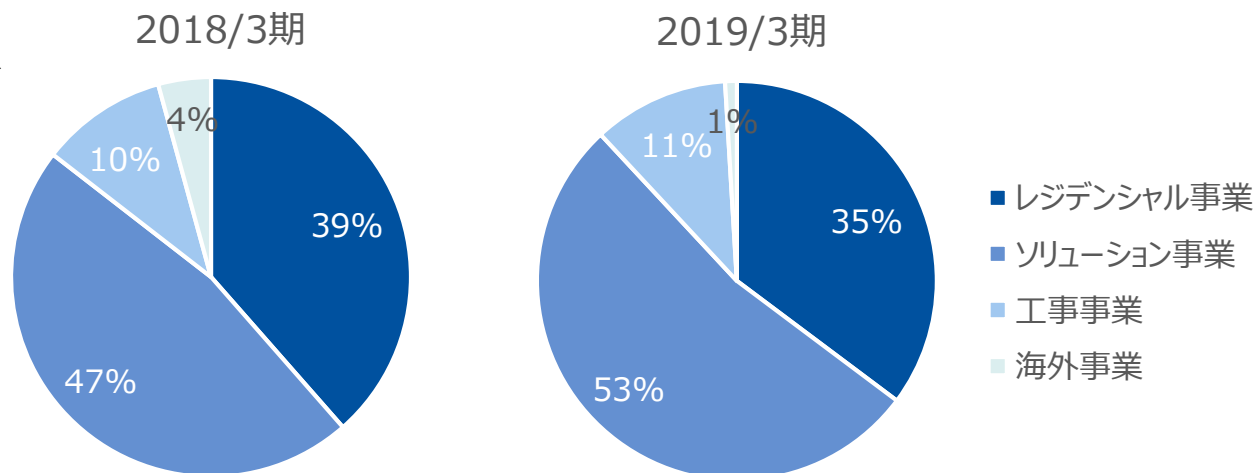
(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期 通期予想	増減
売上高	100,829	105,000	4,170
売上総利益	19,487	18,330	△1,157
販売費及び一般管理費	14,618	13,080	△1,538
営業利益	4,869	5,250	380
経常利益	4,367	4,800	432
当期純利益	3,695	4,400	704
1株当たり当期純利益	108.98円	129.77円	20.79円
1株当たり配当額	9円	11円	2円



■ 販売戦略等の見直しにより報告セグメントにおいて若干変動が生じるが 通期業績予想の修正なし

(単位：百万円)	2018/3期		2019/3期 通期予想		増減		2019/3期 期初予想	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
レジデンシャル事業	39,129	1,142	37,200	1,220	△1,929	77	38,000	1,250
ソリューション事業	47,671	4,862	55,800	5,650	8,128	787	55,100	5,560
工事事業	10,406	71	11,600	300	1,193	228	11,600	300
海外事業	4,328	367	1,000	60	△3,328	△307	1,100	70
連結消去等	△705	△1,573	△600	△1,980	105	△406	△800	△1,930
合計	100,829	4,869	105,000	5,250	4,170	380	105,000	5,250

<売上高構成比>



## レジデンシャル事業

「一歩先をつくる。一生涯にこたえる。」  
住まいづくりに妥協することなく真摯に取り組み  
いつも快適に 安心してお住まいいただける  
住まいを提供します

### 新築マンション



### 新築一戸建



### リノベーションマンション等 リテール仲介等



## ソリューション事業

投資用・賃貸不動産の売買・運営、土地の有効活用  
設計・建築コンサルティングなど  
一歩先を行くソリューションを提供します

### 不動産サブリース（住宅・ビル等）



### 投資用不動産等（住宅・ビル・ホテル） 法人仲介等



## 工事事業

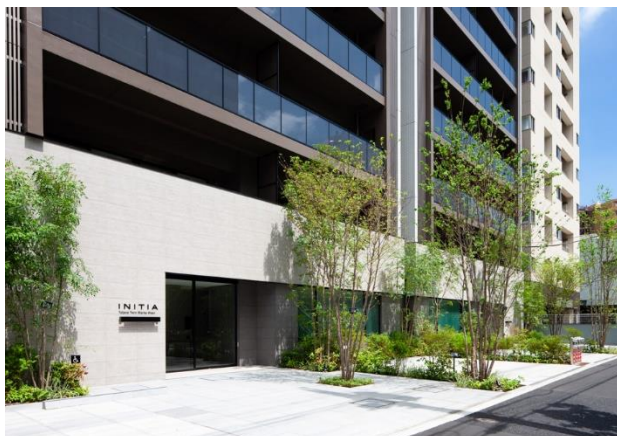
オフィス改修・店舗・マンションギャラリーなど  
デザインによるブランド価値向上を提供します



## 海外事業

オーストラリアなどにて新築マンション・商業施設等の複合開発事業およびサービスアパートメント運営に参画しています





新築マンション『イニシア田端ツインマークス』



新築一戸建『グランフォーラム国立』



リノベーションマンション『グレイス西麻布』

## サマリー

- 引渡数の増加により 前年同期比大幅な増収増益
- 販売戦略等の見直しにより 通期業績予想を若干修正  
売上高372億円 (△8億円) 営業利益12億円 (△0億円)

(単位：百万円)	2018/3期 2Q	2019/3期 2Q	増減	2019/3期 通期予想
売上高	13,013	18,741	5,728	37,200
営業利益	△556	872	1,428	1,220

- 2019/3期 2Q 新築マンション・新築一戸建の引渡が前年同期比増加  
中古マンションの販売単価上昇
- 2019/3期 通期 期初業績予想に対してリノベーションマンション等以外は微減

(単位：百万円)	2018/3期 2Q		2019/3期 2Q		2019/3期 通期予想	
	引渡戸数等	売上高	引渡戸数等	売上高	引渡戸数等	売上高
新築マンション (※)	161戸	6,837	217戸	10,797	410戸	20,200
新築一戸建 (※)	20区画	1,762	55区画	3,439	101区画	6,700
リノベーションマンション等	—	3,971	—	4,232	—	9,700
(うち中古マンション買取再販)	(91戸)	(3,739)	(92戸)	(3,931)	(206戸)	(9,100)
リテール仲介等	—	442	—	271	—	600
合計	—	13,013	—	18,741	—	37,200

※新築マンションにはタウンハウス 新築一戸建には宅地分譲を含む ※共同事業物件における戸数・区画数は事業比率に基づいて計算

- 販売は順調に推移 契約進捗率および完成在庫は前年同期比概ね改善
- 新築一戸建の売上総利益率は 低採算の宅地分譲が増加したため低下

## <売上総利益率>

	2018/3期		2019/3期	
	2Q	通期	2Q	通期計画
新築マンション	13.4%	16.7%	19.5%	18.6%
新築一戸建	16.4%	16.5%	9.7%	9.5%
中古マンション	11.1%	12.5%	13.3%	13.0%

## <契約進捗率>

	2018/3期		2019/3期	
	2Q 契約済	対通期 進捗率	2Q 契約済	対通期 進捗率
新築マンション	382戸	69.6%	332戸	81.0%
新築一戸建	28区画	45.2%	59区画	58.4%
中古マンション	102戸	52.6%	105戸	51.0%

※たな卸資産評価損による影響額を除く

## <完成在庫>

	2018/3期 2Q	2018/3期	2019/3期 2Q
新築マンション	193戸	161戸	69戸
(うち未契約)	(141戸)	(133戸)	(65戸)
新築一戸建	22区画	30区画	26区画
(うち未契約)	(16区画)	(25区画)	(22区画)



不動産サブリース『ヘキサート六本木』



不動産サブリース『エムズサニーパレス月島』



投資用不動産等『MIMARU東京 上野EAST』

## サマリー

- アpartmentホテル開業により前年同期比増収の一方 開業費用の計上などにより減益
- 販売戦略等の見直しにより 通期業績予想を若干修正  
売上高558億円 (+7億円) 営業利益57億円 (+1億円)

(単位：百万円)	2018/3期 2Q	2019/3期 2Q	増減	2019/3期 通期予想
売上高	16,772	17,520	747	55,800
営業利益	1,915	1,644	△250	5,650

- 2019/3期 2Q アパートメントホテル5施設開業などにより投資用不動産等が増加
- 2019/3期 通期 期初業績予想に対して 投資用不動産等が若干増加

(単位：百万円)	2018/3期 2Q		2019/3期 2Q		2019/3期 通期予想	
	転貸戸数等 /棟数等	売上高	転貸戸数等 /棟数等	売上高	転貸戸数等 /棟数等	売上高
不動産サブリース	9,623戸	7,193	9,594戸	7,444	10,020戸	14,900
投資用不動産等(※)	—	9,128	—	9,837	—	40,400
(うち一棟物件)	(5棟)	(6,493)	(5棟)	(4,649)	(23棟)	(32,300)
法人仲介等	—	449	—	237	—	500
合計	—	16,772	—	17,520	—	55,800

※投資用不動産等にはホテル運営収入・賃料収入・土地売却を含む

- 売上総利益率は前年同期比改善 契約進捗率は前年同期を下回るものの計画通り進捗
- 不動産サブリース転貸戸数は前期末比増加

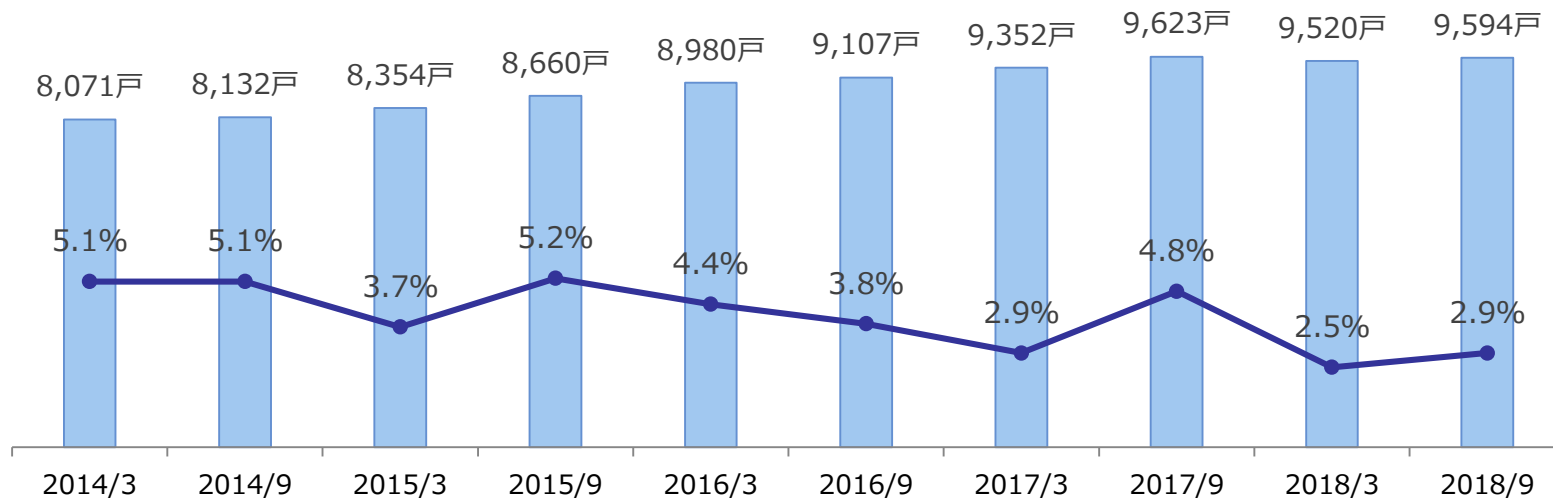
## <売上総利益率>

	2018/3期		2019/3期	
	2Q	通期	2Q	通期計画
一棟物件 (投資用不動産等)	14.2%	14.6%	22.0%	17.3%

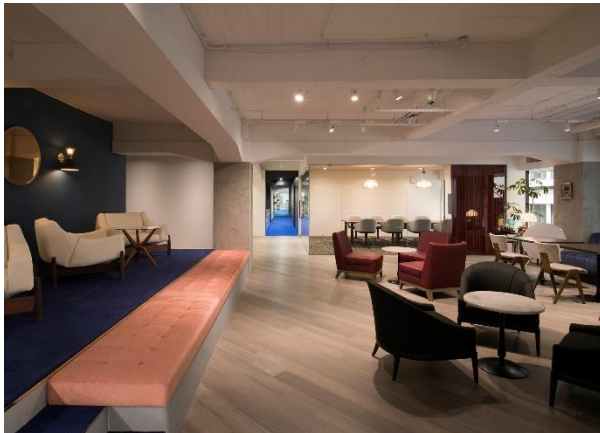
## <契約進捗率>

	2018/3期		2019/3期	
	2Q 契約済	対通期 進捗率	2Q 契約済	対通期 進捗率
一棟物件 (投資用不動産等)	12,202	56.5%	8,056	24.9%

## <不動産サブリース転貸戸数・空室率>







工事事業施工事例（株式会社コスモスモア）



工事事業施工事例『ibis大阪梅田』



海外事業『フラワー・ミル・オブ・サマーヒル・プロジェクト』

## サマリー

- 工事事業－オフィス改修工事の受注が増加し前年同期比増収増益 通期業績予想修正なし
- 海外事業－オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業売却により 前年同期比減収  
通期業績予想 売上高10億円（△1億円） 営業利益1億円（△0億円）

(単位：百万円)	2018/3期 2Q		2019/3期 2Q		2019/3期 通期予想	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
工事事業	3,933	△281	5,019	70	11,600	300
海外事業	1,851	41	940	88	1,000	60

■ レジデンシャル事業（各事業の戦略および将来の事業規模イメージ）

事業		戦略	規模イメージ
新築分譲	マンション 一戸建	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利便性の高い立地での高付加価値戦略にて一定のマーケットシェア確保を目指す</li> </ul>	約500億円
	アクティブシニア向け マンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アクティブシニア層の多様なニーズに対応</li> <li>● 管理・運営を含めたサービスの提供</li> </ul>	
ストック活用	リノベーションマンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新築分譲のノウハウをいかした多様なサービスの提供</li> <li>● 供給ボリュームの拡大を目指す</li> </ul>	約200億円
	リテール仲介 リノベーション工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 『住替革命』サービスの提供</li> <li>● リテール仲介+リノベーション工事の展開</li> </ul>	
サービス	入居後サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● お客さまの一生涯にこたえるサービスの提供</li> <li>● 提案型サポート『すごしかたコンシェルジュ』の継続展開と大和ライフネクスト『住まいサポートネット』との連携</li> </ul>	

## ■ ソリューション事業 (各事業の戦略および将来の事業規模イメージ)

事業		戦略	規模イメージ
フロー	投資用不動産 住宅・ビル等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 商品の多様化の推進</li> <li>● 中古ストック再生の注力と“ブランド化”</li> </ul>	約400億円
	アパートメント ホテル等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● インバウンド宿泊需要向けのホテル開発</li> </ul>	
法人仲介	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 販売後の賃貸管理の受託促進</li> <li>● 不動産健康診断サービス会員とのビジネス創出</li> </ul>		
ストック	不動産サブリース	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅中心からビルを含めた賃貸領域への拡張</li> <li>● 管理戸数・面積の拡大及びオペレーション効率化</li> </ul>	約300億円
	アパートメントホテル 運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>● インバウンド宿泊需要向けのホテル運営</li> </ul>	
サービス	不動産コンサルティング	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 幅広いネットワークでお客さまにソリューションを提供</li> <li>● 不動産健康診断サービス会員の拡張とロイヤルカスタマー創出</li> </ul>	

## ■ 工事事業・海外事業

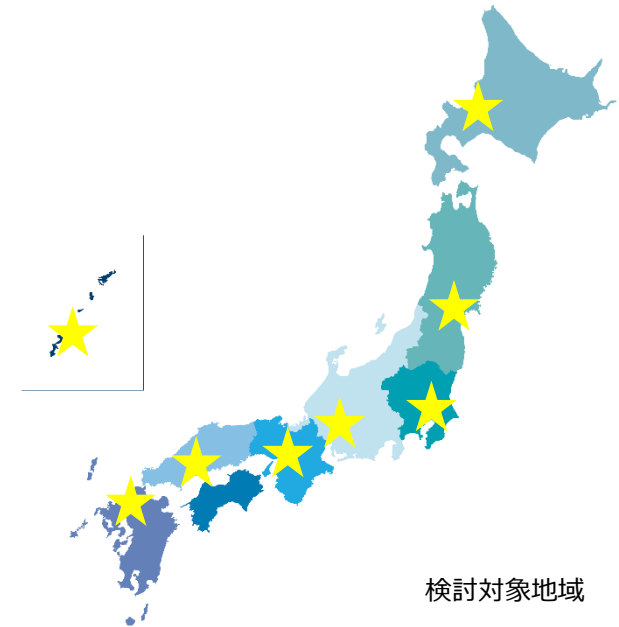
工事事業 (コスモスマア)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅・オフィス領域のサービス拡充</li> <li>● 建築受注と投資不動産 (再生) の改修工事を拡張</li> </ul>	約150億円
海外事業 (コスモスオーストラリア)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● オーストラリア シドニーでのマンション等の開発</li> <li>● オーストラリア・ニュージーランドにおけるサービスアパートメントの運営事業に参画</li> </ul>	

## <レジデンシャル事業>

- アクティブシニア向けマンション
- ✓ 第5号プロジェクト内定 全国展開を推進中



供給事例『グランコスモ武蔵浦和』



検討対象地域

- リノベーションマンション
- ✓ リノベーションマンション物件情報サイト『RENONAVI (リノナビ)』のサービス内容・サイトを刷新
- ✓ 最大5年の無償アフター保証サービス・売買価格によらず仲介手数料を一律46万円（税抜）

**RENONAVI**  
リノベーション物件サイト リノナビ

<https://renonavi.jp/>

The screenshot displays the RENONAVI website interface. On the left, there's a featured property listing for a renovation project, highlighting a 10% discount on renovation costs, a 44-year warranty, and a 3% commission rate. The main content area shows a yellow armchair in a bright room. On the right, a 'SCORE' section shows a 4.5 rating with five stars, accompanied by a circular radar chart and several small images of renovated spaces. Below the score, there are bullet points detailing the service's benefits and a 'スコアについて' (About the Score) section explaining the rating system.

## <ソリューション事業>

### ■ アpartmentホテル開発・運営

- ✓ 2018年2月に運営を開始し 想定を上回る稼働で推移
- ✓ 開発後の施設売却および運営収益による事業拡大 2020年までに1,500室の稼働をめざす



APARTMENT HOTEL

MIMARU

アpartmentホテル開発 (2018年10月末時点)

開発数 : 23施設 1,143室

うち開業済み : 6施設 249室

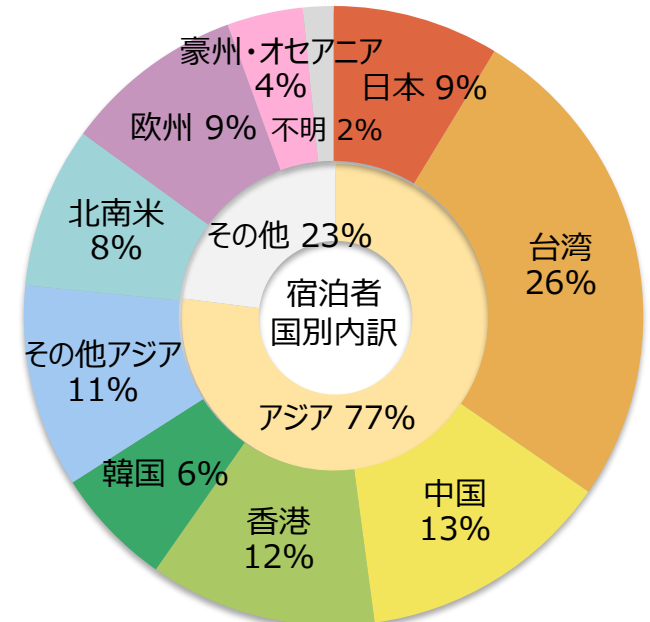
運営状況 (2018年4~9月実績)

平均稼働率 : 84.8%

平均客室単価 : 23千円

平均滞在日数 : 2.9日

名称	開業日	客室数
MIMARU東京 上野NORTH	2018年2月8日	40室
MIMARU東京 赤坂	2018年4月1日	40室
MIMARU京都 堀川六角	2018年4月13日	42室
MIMARU東京 日本橋水天宮前	2018年4月26日	32室
MIMARU東京 上野EAST	2018年8月10日	56室
MIAMRU東京 上野稻荷町	2018年9月13日	39室
MIMARU京都 新町三条	2018年11月8日 (開業予定)	69室



- グッドデザイン賞 集合住宅部門でナンバーワンの17年連続受賞
- ✓ コスモスイニシア5プロジェクト・コスモスモア1プロジェクト受賞

## 2018年度受賞プロジェクト一覧

グッドデザイン賞 **17年連続受賞**



『イニシア桂大橋』



『イニシア世田谷松陰神社前』



『プレミストひばりが丘／HIBARIDO(ひばりどう)』



『APARTMENT HOTEL MIMARU』



『9h (ナインアワーズ) 竹橋』



コスモスモア『ichi』

- 『グランフォーラム成城学園前』販売初月全戸完売
- ✓ すべての敷地において150㎡以上の広さを確保し デザインを追求した街区設計



外観・外構写真



モデルルーム写真

▶ 安心のNext ▶ 快適のNext

- 地域共生活動『ハナサカ』プロジェクト 「第12回キッズデザイン賞」受賞
- ✓ 新築分譲マンション周辺地域にて花植えや清掃活動を展開
- ✓ 地域の子どもたち・行政・団体をつなぐ地域共生活動



▶ 安心のNext ▶ 快適のNext ▶ 環境のNext

- レンタルオフィス『MID POINT(ミッドポイント)』事業開始
- ✓ 職住近接を実現する住宅立地型のレンタルオフィス事業を開始
- ✓ 共用ラウンジやテラス・キッチンを設け コミュニティマネージャーが常駐
- ✓ 投資用不動産（再生）内に展開



共用ラウンジイメージ

▶ 安心のNext

▶ 快適のNext

▶ 持続のNext

▶ 発想のNext

- 共同出資型投資用不動産『セレスージュ代官山』完売・引渡
- ✓ 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
- ✓ 今秋から第2号プロジェクトを販売開始予定

## SELESAGE SERIES

「セレスージュ」シリーズ

▶ 安心のNext

▶ 持続のNext

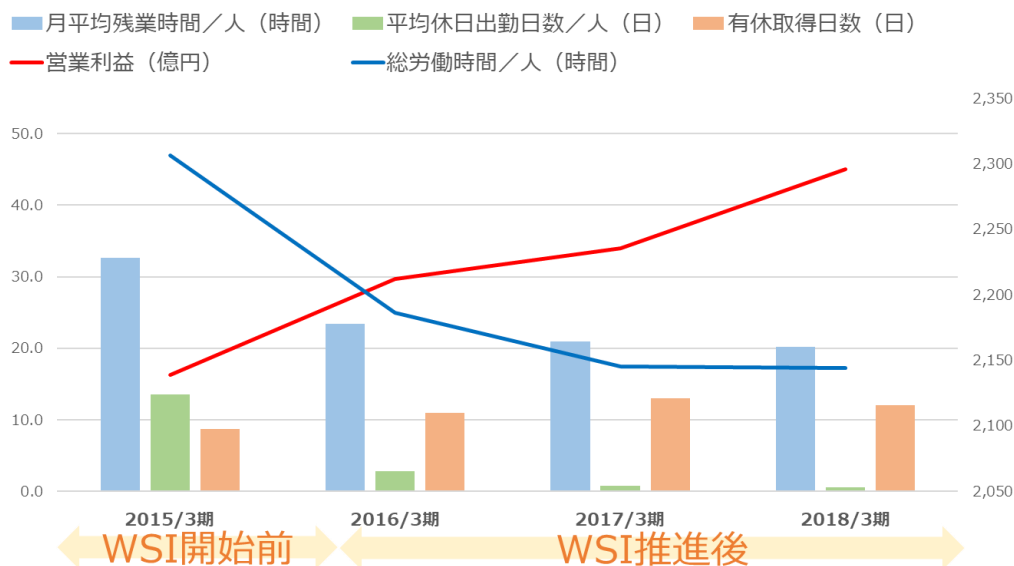
▶ 発想のNext



『セレスージュ代官山』対象不動産外観写真



- 2015/3期から『ワークスタイル・イノベーション（WSI）』と称した「働き方改革」活動を推進
- ✓ 「DBJ健康経営（ヘルスマネジメント）格付」に基づく融資が実施  
「従業員の健康配慮への取り組みが優れている」という格付を取得
- ✓ 仕事と介護の両立をサポート
  - ・ケアサポート休職制度（介護休暇に加え 法定を超える期間の休職取得）
  - ・親孝行支援制度（介護のための交通費補助）を新設
  - ・従業員向けセミナーを開催



【WSI前後の指標比較】  
2018年3月期/2015年3月期

- 営業利益: **176%増**
- 残業時間: **38%減**
- 休日出勤日数: **96%減**
- 有給休暇取得: **38%増**

## ■ 企業理念

# Next Value For The Customer

～お客さまに求められる、次の価値をつくる～

「すべての判断の軸をお客さま中心に考え 住まいに関するさまざまなご要望に総合的に応えたい」

この思いは1974年の創業以来 私たちコスモスイニシアが商品・サービスの提供を通じて培ってきたものです

企業理念として定めた“Next Value For The Customer”の「Next」には 積み重ねてきた思いをさらに進化・発展させ 常に新しい価値をつくり出すことに真摯に取り組む決意として “今までとはちょっとちがう” “次の時代に求められる” という意味を含めました

「Value」には 一歩先じてお客さまの気持ちを深く理解し 期待以上の安心や喜びをもたらす“本質的な価値”を追求し 提供していくという思いを含めています

いつの時代 どんな場面においても 私たちの基本姿勢は「For The Customer」 “お客さまにいかにご満足いただけるか”を常に意識し 行動し続けていくことが何よりも大切であると考えています

## ■ CSVビジョン

# Next GOOD

「よい暮らし」「よい社会」の、次のこたえを。



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

私たちコスモスイニシアは 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

## 【本資料についてのご注意】

本資料は 2018年11月7日現在の将来に関する前提・見通し・計画に基づく予測が含まれております  
経済動向・事業環境などの不確定要因により  
実際の業績が記載の予測と大幅に異なる可能性があります

## 【お問い合わせ】

株式会社コスモスイニシア

経営管理本部 経営企画部 （ 杵本 / 三木 / 明石 ）

MAIL : [ir-info@ci.cigr.co.jp](mailto:ir-info@ci.cigr.co.jp)

TEL : 03-5444-3210



ありがとうございました。

---

[www.daiwahouse.com](http://www.daiwahouse.com)

[www.cigr.co.jp](http://www.cigr.co.jp)