

2013年3月期 第2四半期 決算説明資料

株式会社コスモスイニシア
(JASDAQ 8844)

2012年11月16日



イニシア錦糸町



オークプレイス目黒行人坂



グランフォーラム大泉学園

一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。



目次

1. 2013年3月期 第2四半期 決算概要		3. 事業取り組み方針	
① 業績概要(PL)	2	① 事業部門の組織改編	14
② 報告セグメント概要	3	② 不動産販売事業	15
③ 業績概要(セグメント)	4	③ 不動産賃貸事業	18
④ 業績概要(BS)	8	④ 不動産仲介事業	19
⑤ 業績概要(CF)	9	4. トピックス	
2. 2013年3月期 通期業績見通し		① リノベーション分譲事業開始	21
① 業績見通し(PL)	10	② イニシアイオ武蔵小山販売好調	22
② 業績見通し(販売状況)	11	③ 11年連続グッドデザイン賞受賞	23
③ 業績見通し(BS)	12	④ ノンアセット事業での新たな取り組み	24
④ 主要経営指標の推移	13	5. 株式の状況	
		① 普通株式の状況	25
		② 第1種優先株式の状況	26



ジオ・イニシア武蔵小杉



イニシア上野根岸

1. 2013年3月期 第2四半期 決算概要

① 業績概要(PL)

- ・新築マンションの引渡戸数の増加に伴い、前年同期比増収大幅増益
- ・不動産賃貸事業・不動産仲介事業も堅調に推移し、黒字転換

単位:百万円	2011/9期	2012/9期	増減
売上高	34,556	38,579	4,023
売上総利益	4,950	6,728	1,777
販売費及び一般管理費	6,315	6,430	115
営業利益	▲1,364	298	1,662
経常利益	▲1,628	39	1,668
当期純利益	▲1,674	16	1,691

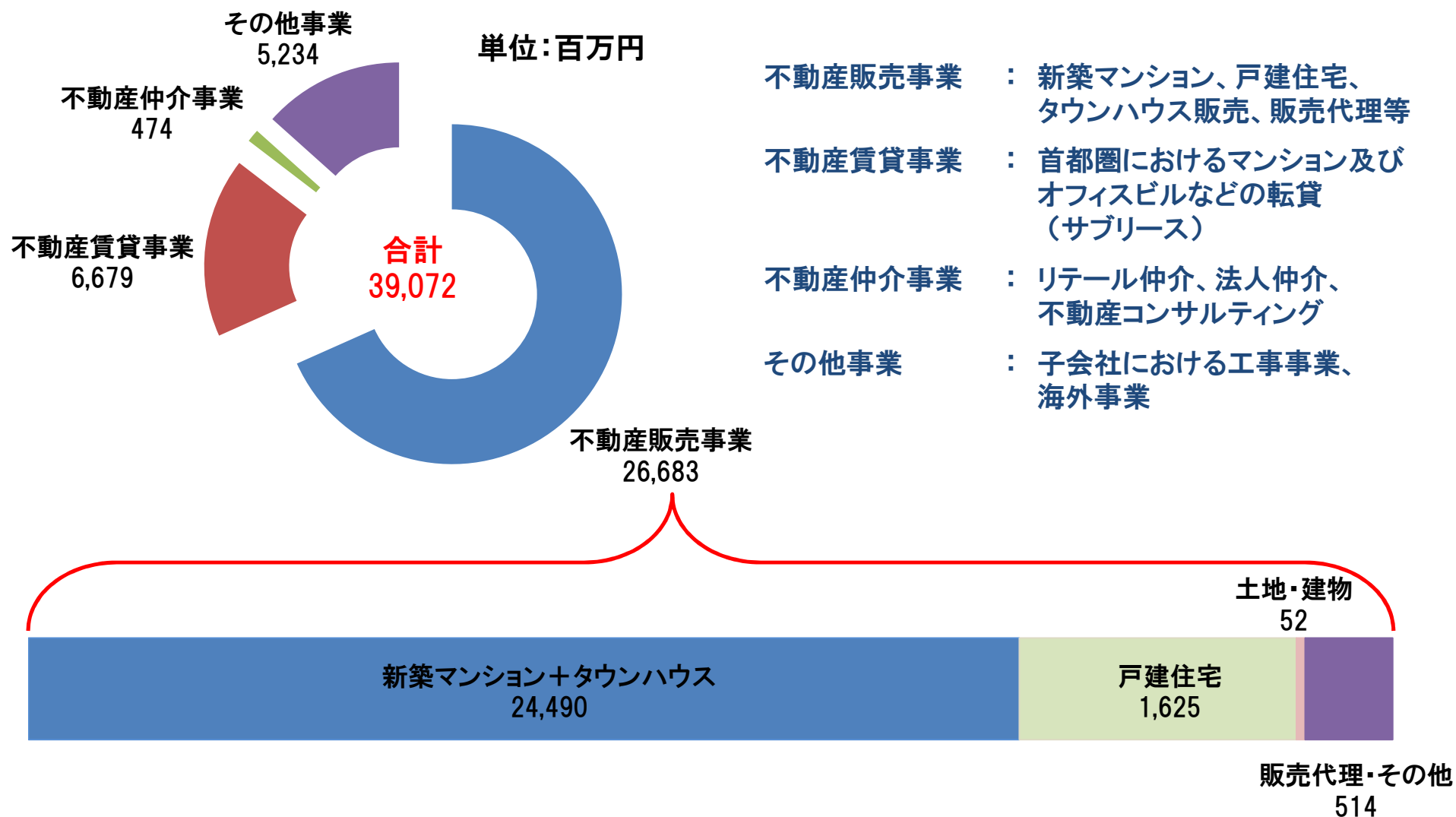
参考)2012/9期 連結業績推移(累計期間)

単位:百万円	2012/6期	2012/9期	増減
売上高	16,679	38,579	21,899
売上総利益	2,541	6,728	4,186
販売費及び一般管理費	3,257	6,430	3,173
営業利益	▲715	298	1,013
経常利益	▲841	39	881
当期純利益	▲846	16	862

1. 2013年3月期 第2四半期 決算概要

② 報告セグメント概要

セグメント別売上構成(内部売上高含む)



1. 2013年3月期 第2四半期 決算概要

③-1 セグメント(不動産販売事業)

- ・新築マンションの引渡戸数の増加により増収大幅増益
- ・事業化中止物件の売却完了により土地・建物は減収

単位:百万円	2011/9期	2012/9期	増減	増減率
売上高	22,722	26,683	3,960	17.4%
営業利益	▲250	1,021	1,271	—

単位:百万円	2011/9期		2012/9期		増減	
	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高
新築マンション※	274戸	8,808	704戸	24,490	430戸	15,682
戸建住宅	42区画	1,875	28区画	1,625	▲14区画	▲250
土地・建物※	—	11,675	—	52	—	▲11,622
販売代理・その他	—	363	—	514	—	151
合計	—	22,722	—	26,683	—	3,960

新築マンション :売上総利益率 16.0%(前年同期比 7.7%低下) 未契約完成在庫 54戸
 (※ 2010年2月以降取得の新築マンションの売上総利益率は18.7%)

戸建住宅 :売上総利益率 14.4%(前年同期比 同水準) 未契約完成在庫 7区画

※ 2011/9期において、銀座クレストビル等、事業化中止物件の売却を完了

1. 2013年3月期 第2四半期 決算概要

③-2 セグメント(不動産賃貸事業)

- ・新規稼働のサブリースマンションが収益寄与
- ・収益性の低い既存オフィスビルの解約により利益改善

単位:百万円		2011/9期	2012/9期	増減	増減率
売上高		6,667	6,679	12	0.2%
営業利益		36	81	44	123.7%
転貸戸数	マンション	6,943戸	7,163戸	220戸	3.2%
	空室率	3.7%	4.6%	0.9%	—



森のとなり



グランハイツ白金

参考) 2012/9期 新規サブリース受託物件

(※写真は新規稼働物件)

	受託戸数
山王計画(東京都大田区)	70戸
亀戸計画(東京都江東区)	49戸
市ヶ谷計画(東京都新宿区)	46戸
津田沼計画(千葉県習志野市)	38戸
大森計画(東京都大田区)	36戸
上記他5計画	72戸
合計10計画※	311戸

※ 年間売上高:約5億円相当

1. 2013年3月期 第2四半期 決算概要

③-3 セグメント(不動産仲介事業)

リテール仲介・法人仲介ともに堅調
法人向け不動産コンサルティングフィーが増加

単位:百万円	2011/9期	2012/9期	増減	増減率
売上高	322	474	151	47.0%
営業利益	▲40	2	42	—
取扱高	11,156	14,411	3,255	29.2%
取扱件数(件)	282	365	83	29.4%

参考)2012/9期 首都圏/近畿圏別 取扱高

単位:百万円	2011/9期	2012/9期	増減
リテール仲介/首都圏	5,302	6,751	1,449
リテール仲介/近畿圏	1,770	2,889	1,119
法人仲介(首都圏のみ)	4,083	4,769	686
合計	11,156	14,411	3,255

1. 2013年3月期 第2四半期 決算概要

③-4 セグメント(その他事業)

工事事業:新築マンションにおけるインテリア物品販売が好調に推移
 海外事業:欧州金融不安と豪ドル高の影響により売上低調

単位:百万円	2011/9期	2012/9期	増減	増減率
売上高	5,380	5,234	▲146	▲2.7%
営業利益	▲23	▲140	▲117	—

COSMOS MORE :工事事業



オフィス移転改修工事



インテリア販売(モデルルーム設営工事)

COSMOS AUSTRALIA :海外事業



Kingfisher Bay Resort



Eurong Beach Resort

- オーストラリアにおける海外事業について
 大和ハウス工業株式会社との間で、1年半後を目途に大和ハウス工業グループが85%程度を出資し、共同で事業を行うことを目的とした「業務提携に関する基本合意書」を締結済
 ⇒2014年2月を目途に、具体的協議を開始予定

1. 2013年3月期 第2四半期 決算概要

④ 業績概要(BS)

- ・総資産・負債が減少、新規物件が増加し、たな卸資産の入れ替えを推進
- ・自己資本比率26.6%・ネットD/Eレシオ0.4倍

単位:百万円	2012/3末	2012/9末	増減	
総資産	58,375	51,957	▲6,418	
※1(たな卸資産)	(29,540)	(27,604)	(▲1,936)	※1 たな卸資産:その他流動資産(前渡金)を含む
※2(うち 新規物件)	(23,715)	(25,080)	(1,365)	※2 新規物件 :2010年2月からの事業用地取得 再開以降の物件
(うち 既存物件)	(5,825)	(2,524)	(▲3,301)	
負債	43,950	38,111	▲5,838	
(借入金)	(13,547)	(11,417)	(▲2,130)	
純資産	14,425	13,846	▲579	■ たな卸資産において、 新築マンション 1,955戸 戸建住宅 186区画 相当分を保有
ネット有利子負債	5,134	5,762	627	
自己資本	14,425	13,846	▲579	
自己資本比率	24.7%	26.6%	1.9%	
ネットD/Eレシオ	0.4倍	0.4倍	—	

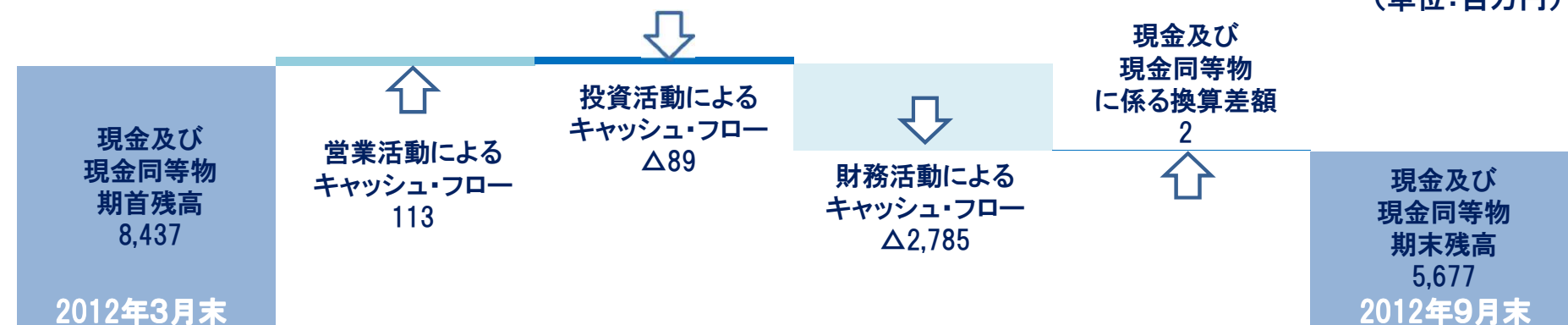
1. 2013年3月期 第2四半期 決算概要

⑤ 業績概要(CF)

営業活動による増加:1億円、投資活動による減少:0.9億円
財務活動による減少:28億円

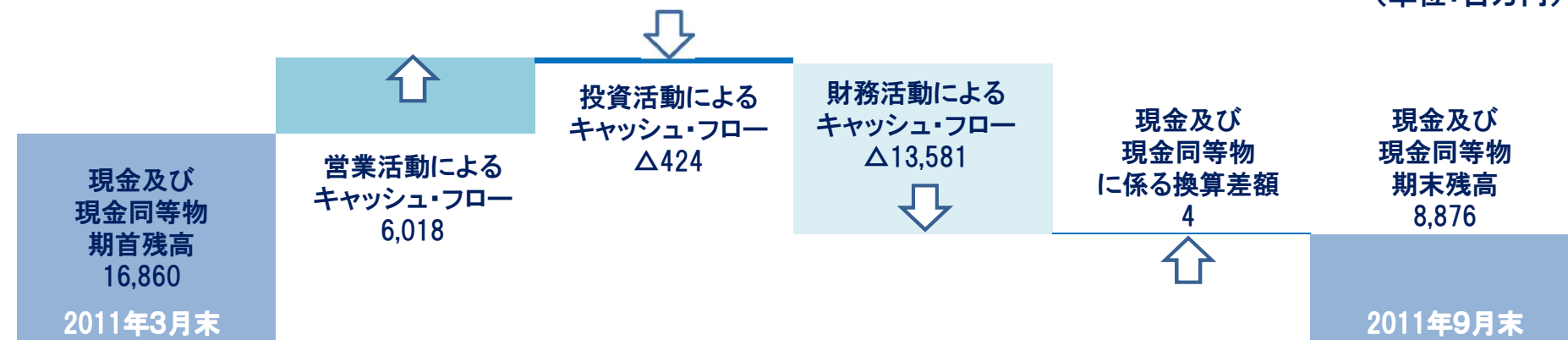
■2012/9期(2012年4月1日～2012年9月30日)

(単位:百万円)



■(参考)2011/9期(2011年4月1日～2011年9月30日)

(単位:百万円)



2. 2013年3月期 通期業績見通し

① 業績見通し(PL)

不動産販売事業における新築マンション及び戸建住宅の計画を見直し、通期業績予想を修正

単位:百万円	2012/3期 実績	2013/3期 今回計画	2013/3期 期初計画	増減※ (期初計画比)
売上高	80,200	88,400	87,600 ~	94,200 ▲5,800
不動産販売事業	56,163	63,850	62,370 ~	68,970 ▲5,120
不動産賃貸事業	13,175	13,300	13,300	13,300 —
不動産仲介事業	694	950	800	800 150
その他事業	11,202	11,150	12,000	12,000 ▲850
連結消去	▲1,035	▲850	▲870	▲870 20
売上総利益	14,717	16,400	17,100 ~	18,100 ▲1,700
販売費及び一般管理費	12,864	13,400	13,400	13,400 —
営業利益	1,852	3,000	3,700 ~	4,700 ▲1,700
経常利益	1,398	2,500	3,300 ~	4,300 ▲1,800
当期純利益	1,334	2,500	3,300 ~	4,300 ▲1,800
1株当たり当期純利益	71.48円	※151.35円	※215.44円 ~	※295.57円 —

※ 発行済普通株式総数12,480,689株(2012年9月30日現在:自己株式除く)で算出

※ 増減につきましては、期初計画のレンジ上限値との比較を記載しております

2. 2013年3月期 通期業績見通し

② 業績見通し(販売状況)

- ・品質確保のため、工期の厳しい新築マンション2物件の引渡しを翌期に変更
- ・供給過剰エリアの物件を中心に販売計画を見直したことにより売上総利益率低下

単位:百万円	2012/3期 実績		2013/3期 今回計画		2013/3期 期初計画※		増減※ (期初計画比)	
	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高
新築マンション	1,091戸	37,406	1,441戸	52,600	1,551戸	57,400	▲110戸	▲4,800
戸建住宅	116区画	5,765	152区画	8,800	159区画	9,200	▲7区画	▲400
土地・建物	—	11,694	—	1,100	—	1,170	—	▲70
販売代理・その他	—	1,295	—	1,350	—	1,200	—	150
合計	—	56,163	—	63,850	—	68,970	—	▲5,120

※ 期初計画及び増減は、レンジ上限値における数値を記載しております

通期引渡計画に対する 2012/10末現在の販売進捗状況

	契約戸数	引渡計画	進捗率	前年同時期 進捗率	売上総利益率※	
					2012/3期 実績	2013/3期 今回計画
新築マンション	1,229戸	1,441戸	85.3%	91.5%	21.1%	16.5%
戸建住宅	54区画	152区画	35.5%	55.4%	16.6%	13.7%

※ 2010年2月以降取得の新築マンションの売上総利益率は17.9%(期初計画比△0.8%)

2. 2013年3月期 通期業績見通し

③ 業績見通し(BS)

- ・2013年3月期末において実質無借金(ネット有利子負債はマイナス46億円)
- ・事業再生計画における既存借入金は返済完了予定

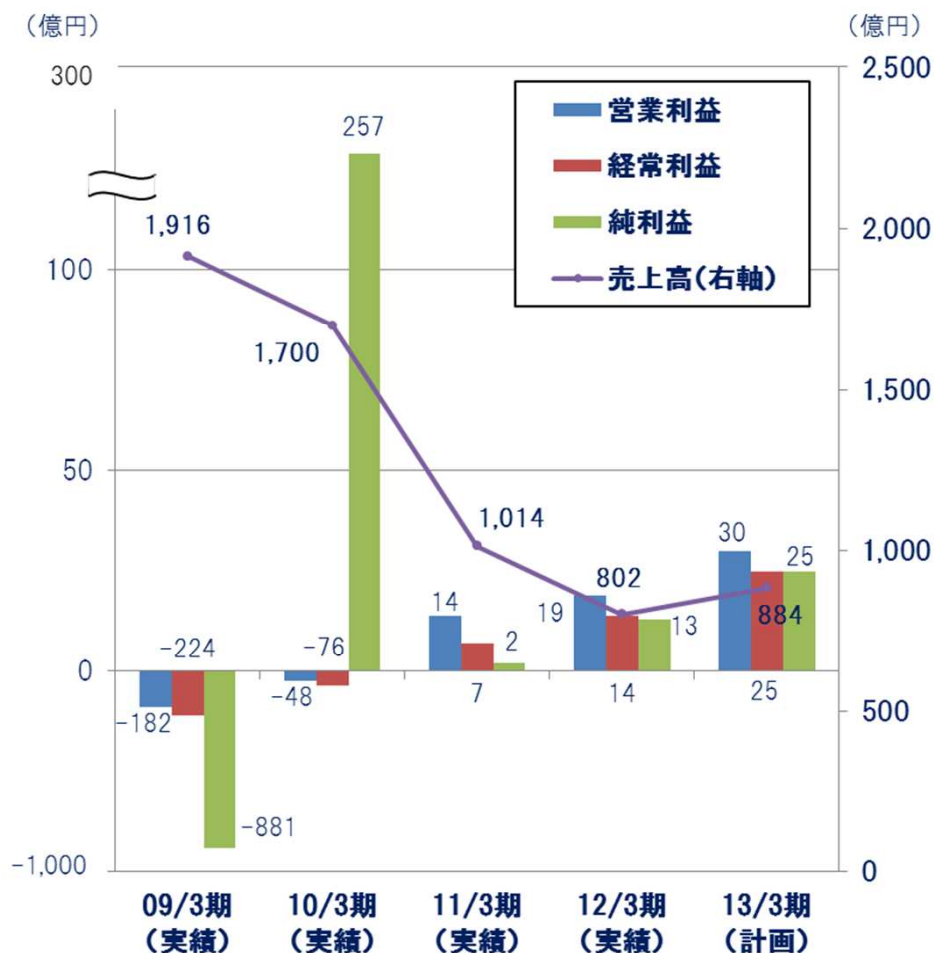
単位:百万円	2012/3末 (実績)	2013/3末 (今回計画)	増減	
総資産	58,375	43,100	▲15,275	
※1(たな卸資産)	(29,540)	(17,300)	(▲12,240)	※1
※2(うち 新規物件)	(23,715)	(15,500)	(▲8,215)	たな卸資産:その他流動資産(前渡金)を含む
(うち 既存物件)	(5,825)	(1,800)	(▲4,025)	※2
負債	43,950	26,800	▲17,150	新規物件 :2010年2月からの事業用地仕入再開以降の物件
(借入金)	(13,547)	(4,200)	(▲9,374)	
純資産	14,425	16,300	1,875	■ たな卸資産において、 新築マンション 1,550戸 戸建住宅 220区画 相当分を保有予定
ネット有利子負債	5,134	▲4,600	▲9,734	
自己資本	14,425	16,300	1,875	
自己資本比率	24.7%	37.8%	13.1%	
ネットD/Eレシオ	0.4倍	—	—	■ 事業再生計画における既存借入金の返済完了予定
総資本回転率	1.2回	1.7回	0.5回	
ROA(総資本営業利益率)	3.1%	5.9%	2.9%	

2. 2013年3月期 通期業績見通し

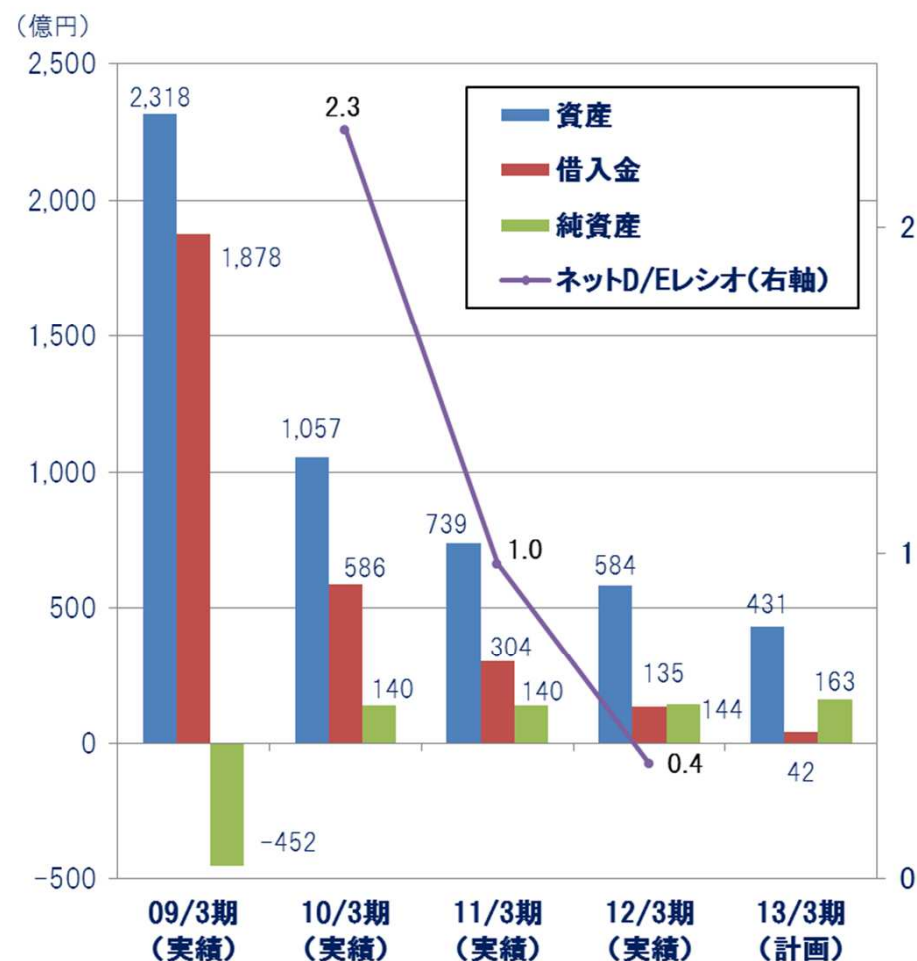
④ 主要経営指標の推移

2013年3月期において、PL指標・BS指標等、劇的な財務体質の改善見込み

PL指標



BS指標

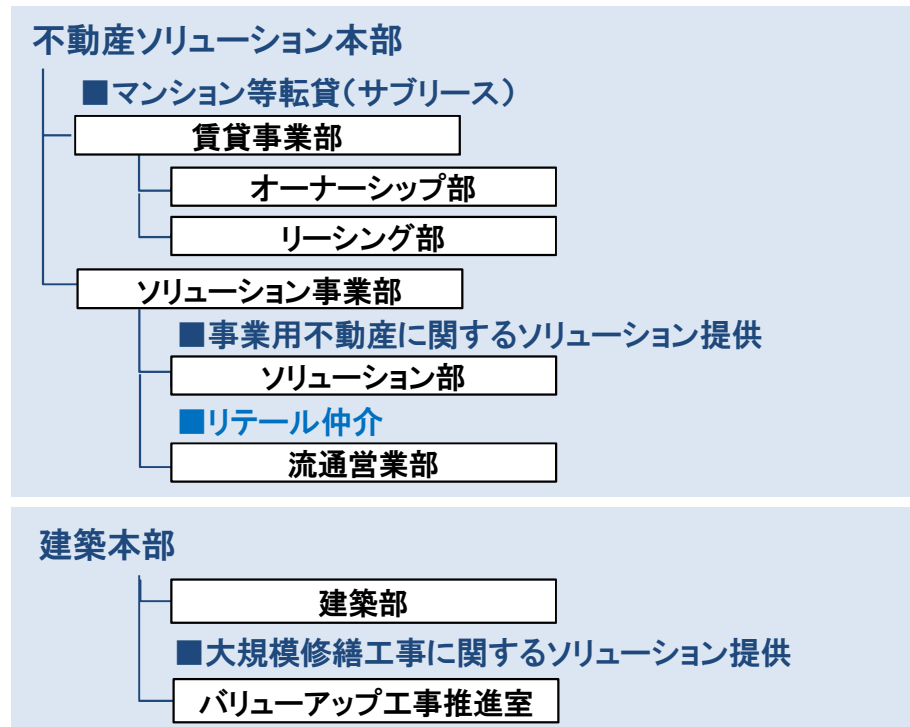
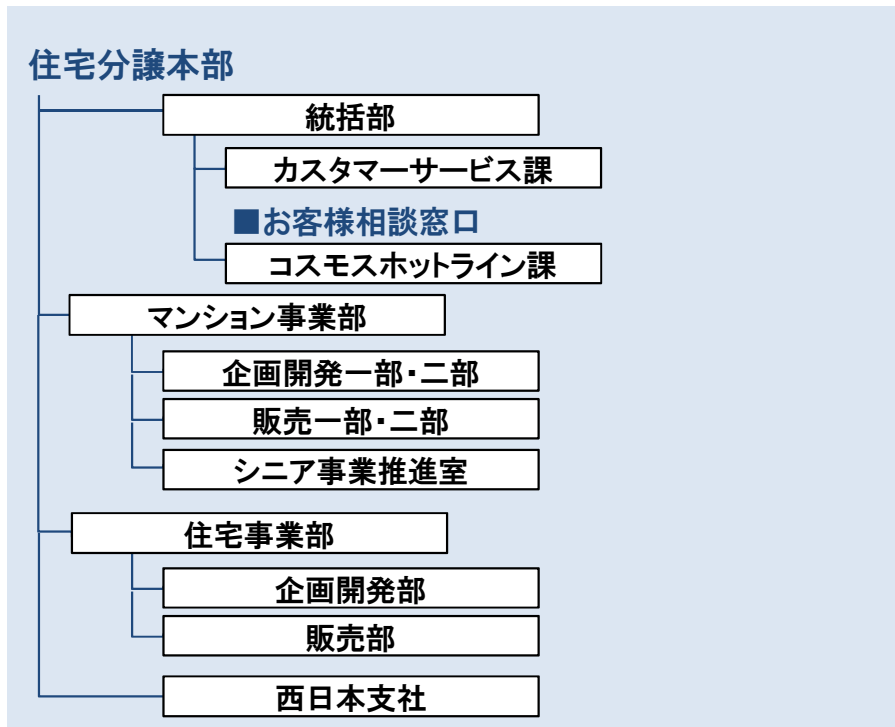


3. 事業取り組み方針

① 事業部門の組織改編(2012年10月1日付)

目的: 事業の責任単位を明確にし、権限委譲を進めることで、事業ごとの業務執行を迅速化

- 住宅分譲本部→マンション事業部(タウンハウス・リノベーション分譲含む)・住宅事業部(戸建住宅)
 - 企画開発一部・二部内に、「事業用地仕入れ機能」と「設計、建築監理機能」を融合
- 不動産ソリューション本部→賃貸事業部・ソリューション事業部
 - 賃貸事業部とソリューション事業部の連携をより強化
- 建築本部
 - 商品の品質・コスト・スケジュールのチェック機能の強化と水準の向上(グループ建設全般統括も)



3. 事業取り組み方針

②-1 不動産販売事業

事業環境について

- 国内経済は景気後退局面であり、世界経済の回復や政府の景気対策等先行きは不透明であると認識
- 消費税増税前駆け込み需要を意識し、各社とも供給意欲が強いため、今後競争激化が懸念される
- 事業用地は、引き続き各社とも用地取得意欲が強く、競争が激しい
- 建築費は、資材価格の上昇は見られないものの、労務事情の逼迫により上昇傾向



対応

- ① 事業用地仕入れは、『量の確保』を追わず、エリアごとの需給バランスを見極めた上で厳選し、入札によらない個別取引に注力することで、用地取得価格の高騰を抑える
- ② 企業社宅等の一棟リノベーション分譲事業は、今後も注力
- ③ ハードの商品差別化だけでなく、「一生涯に、こたえる」というポリシーのもと、「コミュニティ形成支援」等のソフト面でも差別化を図り、安心・安全で快適な住環境を提供
- ④ 建築費や工期のマネジメントには引き続き注力

3. 事業取り組み方針

②-2 不動産販売事業

主力は引き続き新築分譲マンション



商品の多様化も

- タウンハウス(重層長屋)
- リノベーション【一棟】分譲マンション

- タウンハウス(重層長屋) 2物件目となる「ザ・ロアハウス上野毛」の引渡完了(3物件目が着工済み)
- リノベーション【一棟】分譲マンション
管理会社大和ライフネクストとの共同事業「リノマークス津田沼」を9月から販売開始



ザ・ロアハウス上野毛



リノマークス津田沼

戸建住宅事業では、当社初の3階建て商品を投入



COSMOS AVENUE
GRAND FORUM

- 3階建て戸建住宅 「コスモアベニュー綾瀬」「コスモアベニュー南砂町」で10月から販売開始

3. 事業取り組み方針

②-3 不動産販売事業



凡例(売上計上対象期別)

①2011年3月期

マンション



戸建



その他



②2012年3月期

マンション



戸建



その他



③2013年3月期

マンション



戸建



その他



④2014年3月期以降

マンション



戸建



その他



3. 事業取り組み方針

③ 不動産賃貸事業

- マンション(一部オフィスビル)の転貸(サブリース)事業
- 事業開始25年、2012年9月末時点での受託戸数 7,163戸
- 2012年9月末時点での空室率⇒4.6%
- 2012年4月～2012年9月の新規受託数⇒10計画、311戸



- ① 受託数増加 ⇒ 早期に10,000戸受託体制を目指す
- ② 既稼働物件の収益改善 ⇒ 稼働率の更なるUP 原価削減
- ③ 派生取引フィーによる増収 ⇒ オーナー様との関係を更に強化し、資産入れ替えなどの派生取引フィー拡大

2013/3月期 新規稼働サブリース物件事例



グランハイツ白金



ニッシングローリー池袋

3. 事業取り組み方針

④-1 不動産仲介事業【リテール仲介】

- 首都圏7店舗、近畿圏2店舗で展開
⇒ 2012年6月から池袋営業所を開設。2012年11月から武蔵小杉営業所を開設
- リテール仲介以外のソリューションもワンストップで提供する「地域センター」
⇒ 第一弾として錦糸町営業所に「地域センター機能」を設置

首都圏仲介拠点：田町、錦糸町、池袋、川口、埼玉、横浜、武蔵小杉

近畿圏仲介拠点：梅田、京都



- ① 顧客目線のコンサルティング営業力強化により、一人当たり生産性向上を図る
- ② 引き続き、自社既分譲物件の媒介取得に注力しつつ、今後は自社物件以外の媒介も増やす
- ③ 新築マンション事業とのシナジー強化を行い、お客様のニーズをきめ細かくフォロー
- ④ 地域密着型店舗として、今後も地域センター機能を増やし、ワンストップソリューションを提供

3. 事業取り組み方針

④-2 不動産仲介事業【法人仲介・不動産コンサルティング】

- 法人を主の顧客とする「ソリューション部」とリテール仲介を行う「流通営業部」が、より一層シナジーを発揮できるよう一つの事業部(ソリューション事業部)の傘下に組織改編
- 不動産健康診断サービスの会員数が、10月末現在で420件に
- CRD事業は、第2号の事業化に向けて、住宅分譲の企画開発部門との連携強化を図る



① 法人営業

従来からの、法人をターゲットにした不動産仲介および、個人投資家向け取引にも注力

② 不動産健康診断事業

- 投資用・事業用不動産のオーナー様に、所有不動産の現状を把握していただき(=【健康診断】)、不動産戦略の策定・実行を提案
- 主なメニュー・・・*賃料収入の検証、*支出の検証、*不動産価値の検証、
*耐震・免震工事の企画設計、*耐震診断やバリューアップ工事の企画設計

③ CRD事業

CRD=Collaborative Residential Development

REITへの売却を想定した投資用マンションの共同開発事業

当社はプロデュース的立場で、ノウハウを提供

4. トピックス

① リノベーション分譲事業開始

「リノマークス津田沼」

大手総合商社の社宅として利用されていた建築後19年を経た建物を、専有部から共用部までをトータルに刷新した、一棟リノベーションマンションの販売を開始



【物件概要】

- 所在地/千葉県習志野市津田沼6丁目1番1号(地番)
- 交通/京成本線「京成津田沼」駅 徒歩11分、
JR中央・総武線「津田沼」駅バス12分
「袖ヶ浦団地入口」バス停下車徒歩6分
- 総戸数/65戸 **敷地内の空地率65%以上**
平均専有面積が80㎡以上のゆとり

大和ライフネクストとの共同事業による一棟リノベーション第2号物件を取得



4. トピックス

② イニシアイオ武蔵小山 販売好調

INITIA io
Musashikoyama
イニシアイオ武蔵小山



■イニシアイオシリーズ
「Identity Oasis～私らしさ、私だけのio～」をテーマに、
Stylish & Smartな暮らしを叶える都市型マンションとして展開

■イニシアイオ武蔵小山
販売状況:10/26から申込受付開始
11/11現在、全60戸中51戸申込済

【物件概要】

- 所在地/東京都品川区小山1丁目414番1(地番)
- 交通/東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩9分、
東急目黒線「不動前」駅徒歩6分
- 総戸数/60戸
- 構造・規模/鉄筋コンクリート造・地上5階建
- 敷地面積/1,605.62㎡
- 入居時期/平成25年3月下旬予定



4. トピックス

③ 11年連続 グッドデザイン賞受賞



INITIA io
Motohasunuma Ekimae

■イニシアイオ本蓮沼駅前 (販売済み)

- ・応募カテゴリー:住宅・住宅設備
- ・東京都板橋区・総戸数53戸
- ※2002年度以来11年連続受賞

都市近郊部を中心に、
女性が集合住宅を購入されるケースが増加

- イニシアイオシリーズご来訪者約3,000人のお客様の
「“欲しい”かたち」をリサーチし実現化
- 社内女性ワークグループによる企画を採用
- 契約者による入居前懇親会を開催



4. トピックス

④ ノンアセット事業での新たな取り組み

- バリューアップ工事推進室:2012年4月新設
 - 不動産のストックビジネス分野への事業拡大を目指し、当社の既分譲マンションを中心に大規模修繕工事受注を、グループ会社のコスモスモアと共同で進める



- 不動産健康診断サービス
 - コスモスモアでの工事受注 ⇒ 2012年4月～2012年9月の受注実績 3件
 - 2012年10月には、当社一級建築士事務所による設計監理を受注

5. 株式の状況

① 普通株式の状況

大株主の状況/株主数/所有者別株式分布状況(2012年9月30日現在)

株主名(大株主)		所有株式数	出資比率
1.	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,121,000株	8.98%
2.	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	577,100株	4.62%
3.	ビーエヌワイエム エスエーエヌブイ ビーエヌワイエム クライアント アカウント エムピーシーエス ジャパン(常 任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	507,100株	4.06%
4.	大阪証券金融株式会社	340,600株	2.73%
5.	山路 孟	227,200株	1.82%
6.	株式会社みずほコーポレート銀行	208,554株	1.67%
7.	第一生命保険株式会社特別勘定年金口	203,800株	1.63%
8.	株式会社長府製作所	185,000株	1.48%
9.	株式会社三菱東京UFJ銀行	171,200株	1.37%
10.	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	165,200株	1.32%

株主数	所有者別株式分布状況
<p>普通株主:7,108名</p> <p>2012年4月16日付で全劣後株式の普通株式への転換完了 (発行済普通株式総数:12,482,603株)</p>	<p>個人-その他 (4.70%) 金融機関 (47.77%) その他の法人 (25.88%) 外国法人等 (12.55%) 金融商品取引業者 (9.11%)</p>

5. 株式の状況

② 第1種優先株式の状況(2012年9月30日現在)

主要取引金融機関の債務の株式化による第1種優先株式の概要

株式数(総額)	転換請求期間	調整後転換価格	強制償還	その他
3,150千株 315億円 (10,000円/株)	2013/6/30以降 2033/6/30まで	120.3円 下方修正条項付 (6月、12月)	発行日以降、 いつでも強制 償還可能 強制償還価額 10,000円 累積配当金 経過配当の合計 (TIBOR+1.5%)	大和ハウス工業 10億円 (業務提携の 一環) 主要取引 金融機関 305億円 (債務の株式化)

＜企業理念＞

Next Value For The Customer

私たちコスモスイニシアは、商品やサービスを通じて、
お客様に求められる、“次の価値”をつくり、提供し続けてまいります。

企業理念“Next Value For The Customer”の

「Next」には、“今までとはちょっと違う”“次の時代に求められる”という意味を込めました。

「Value」には、お客様の一步先に行く安心や、期待以上の喜びをもたらす
“本質的な価値”を追求し、提供していくという思いを込めています。

いつの時代、どんな場面においても私たちの基点は「For The Customer」。

“お客様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。

私たちコスモスイニシアは、

『Next Value For The Customer～お客様に求められる、次の価値をつくる～』

という企業理念を掲げ、新たな価値創造に挑戦し続けます。

～本資料についてのご注意～

本資料は、2012年11月16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います。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

IRチーム(三木・川原・枚本・前田)

TEL:03-5444-3220

<http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/contact>