

## 2017年3月期 決算説明資料

---

2017年5月10日

株式会社コスモスイニシア

証券コード: 8844 (JASDAQ)

1. 業績概要	P. 2
2. 報告セグメント概要	P. 3
3. レジデンシャル事業	P. 4
4. ソリューション事業	P. 6
5. 工事事業・海外事業	P. 8
6. 貸借対照表	P. 9
7. 2018年3月期業績見通し	P.10
8. 中期経営計画2018(リマインド及び経過状況)	P.14
9. トピックス	P.16

- 前期比 増収 営業増益(計画を上回る実績)
- レジデンシャル事業:減収減益 ソリューション事業:増収増益
- 期末配当金 1株当たり7円の配当実施予定

(単位:百万円)	2016/3期	2017/3期	増減
売上高	87,022	92,366	5,344
売上総利益	17,145	18,516	1,370
販売費及び一般管理費	13,665	14,432	767
営業利益	3,480	4,084	603
経常利益	2,959	3,482	522
当期純利益	(※1) 3,639	3,030	▲608
1株当たり当期純利益	107.33円	89.38円	▲17.95円
1株当たり配当額	7円	7円	—

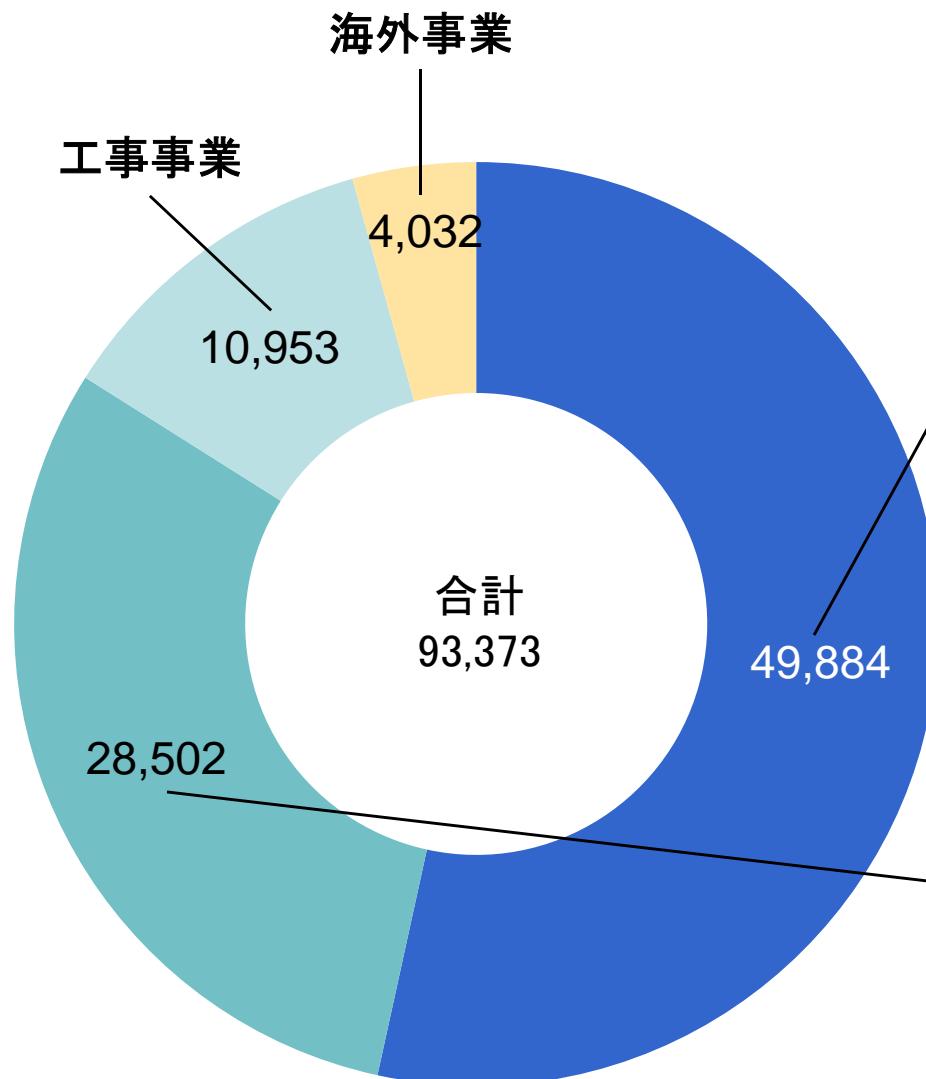
計画(※2)	増減
90,000	2,366
19,000	▲483
15,300	▲867
3,700	384
3,000	482
2,700	330
79.63円	9.75円
7円	—

※1 2016/3期 繰延税金資産 計上  
に伴う法人税等調整額 計上  
(+1,220百万円)

※2 2016年5月12日発表

(単位:百万円)	悪化	改善
売上総利益の変動	▲483	—
(うち たな卸資産評価損)	(▲711)	—
販売費及び一般管理費の変動	—	867
営業外損益の変動	—	98
特別損益・法人税等の変動	▲152	—
当期純利益の計画比較	—	330

- 報告セグメント別売上構成(内部売上高又は振替高を含む)



(単位:百万円)

レジデンシャル事業 売上高内訳	
新築マンション(※)	33,266
新築一戸建(※)	4,817
リノベーションマンション等 (うち中古マンション買取再販)	11,030 (10,477)
リテール仲介等	769

※ 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

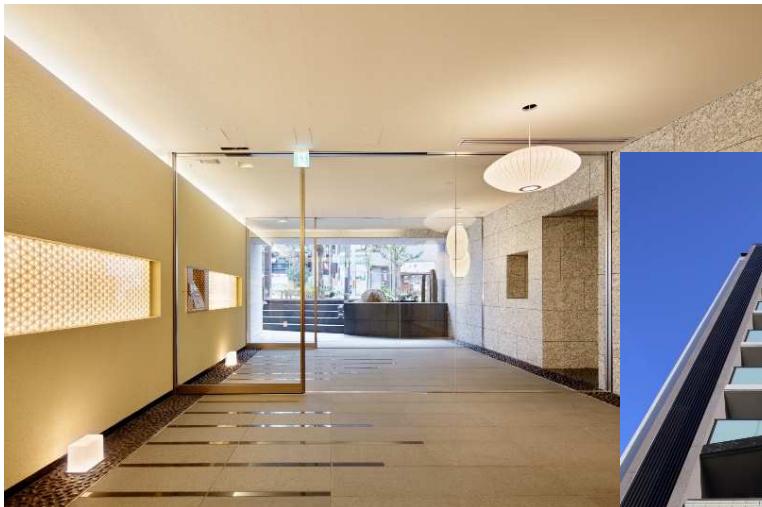
ソリューション事業 売上高内訳	
不動産サブリース	13,849
投資用不動産等(※) (うち一棟物件)	14,087 (11,078)
法人仲介等	565

※ 投資用不動産等には賃料収入及び土地売却を含む

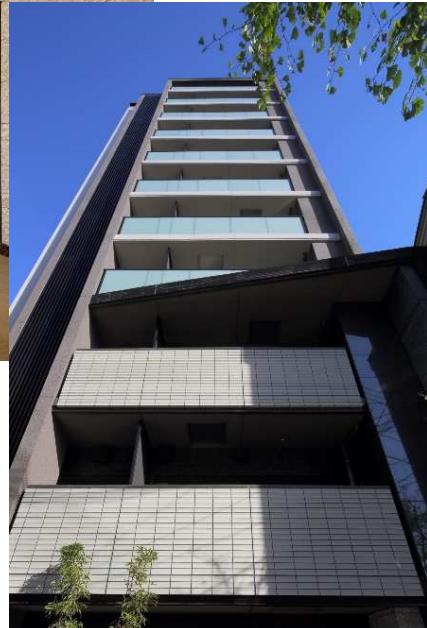
### 3. レジデンシャル事業

Cosmos Initia

新築マンション



アーバントラベライフ京都清水五条別邸



新築一戸建



グランフォーラム国立

中古マンション買取再販



当社リノベーション事例



● 引渡戸数 中古マンションが増加 新築マンション及び新築一戸建が減少 減収減益

(単位:百万円)	2016/3期	2017/3期	増減	増減率
売上高	52,711	49,884	▲2,826	▲5.4%
営業利益	2,936	2,128	▲808	▲27.5%

(単位:百万円)	2016/3期		2017/3期		増減	
	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	896戸	39,759	744戸	33,266	▲152戸	▲6,493
新築一戸建	90区画	5,480	68区画	4,817	▲22区画	▲662
リバーベーションマンション等	—	6,546	—	11,030	—	4,484
(うち中古マンション買取再販)	(159戸)	(4,950)	(317戸)	(10,477)	(158戸)	(5,527)
リテール仲介等	—	925	—	769	—	▲155
(取扱高)	(22,172百万円)	—	(18,300百万円)	—	(▲3,871百万円)	—
(取扱件数)	(731件)	—	(615件)	—	(▲116件)	—
合計	—	52,711	—	49,884	—	▲2,826

	売上 総利益率	未契約 完成在庫	売上 総利益率	未契約 完成在庫	売上 総利益率	未契約 完成在庫
新築マンション	20.4%	242戸	19.3%	100戸	▲1.1%	▲142戸
新築一戸建	15.4%	25区画	11.8%	19区画	▲3.6%	▲6区画
中古マンション	16.0%	—	10.0%	—	▲6.0%	—

※ 売上総利益率はたな卸資産評価損による影響額を除く

## 4. ソリューション事業

Cosmos Initia

### 不動産サブリース



クラール阿佐ヶ谷



シティカレント目黒学芸大学



メゾンカルム市谷仲之町

### 投資用不動産等



コスモリード幡ヶ谷



コスモリード武蔵浦和

● 投資用不動産等の販売が順調に推移 増収増益

(単位:百万円)	2016/3期	2017/3期	増減	増減率		
売上高	22,036	28,502	6,465	29.3%		
営業利益	1,384	2,799	1,414	102.2%		
	2016/3期	2017/3期	増減			
(単位:百万円)	転貸戸数/ 棟数等	売上高	転貸戸数/ 棟数等	売上高	転貸戸数/ 棟数等	売上高
不動産サブリース(※1)	8,980戸	14,980	9,352戸	13,849	372戸	▲1,131
(空室率)	(4.4%)	—	(2.9%)	—	(▲1.5%)	—
投資用不動産等	—	6,470	—	14,087	—	7,616
(うち一棟物件)	(6棟)	(3,863)	(15棟)	(11,078)	(9棟)	(7,214)
法人仲介等	—	585	—	565	—	▲19
(取扱高)	(20,404百万円)	—	(20,384百万円)	—	(▲20百万円)	—
(取扱件数)	(74件)	—	(49件)	—	(▲25件)	—
合計	—	22,036	—	28,502	—	6,465
	売上 総利益率	売上 総利益率	売上 総利益率			
投資用不動産等(※2)	13.8%	13.3%	▲0.5%			

※1 2017/3期 会計処理の変更により減収

※2 投資用不動産のうち 一棟物件の売上総利益率

- 工事事業:オフィス改修工事や賃貸住宅の新築工事の受注が増加 増収増益
- 海外事業:オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業の業績が改善 増収増益

■工事事業 (単位:百万円)	2016/3期	2017/3期	増減	増減率
売上高	9,611	10,953	1,342	14.0%
営業利益	333	360	26	8.0%

■海外事業 (単位:百万円)	2016/3期	2017/3期	増減	増減率
売上高	3,726	4,032	306	8.2%
営業利益	176	305	129	73.4%

### 工事事業



31VENTURES Clipニホンバシ

### 海外事業



Kingfisher Bay Resort

## 6. 貸借対照表

Cosmos Initia

### ● 投資用不動産等の取得が順調に推移 たな卸資産及び借入金が増加

(単位:百万円)	2016/3末	2017/3末	増減
総資産	102,293	110,193	7,899
(たな卸資産)(※)	67,101	69,483	2,381
負債	82,823	87,949	5,125
(借入金)	52,160	57,972	5,811
純資産	19,470	22,243	2,773
自己資本比率	19.0%	20.2%	1.2%
ネット有利子負債	39,036	40,242	1,206
ネットD/Eレシオ	2.0倍	1.8倍	▲0.2倍

参考) 主なたな卸資産

※ その他流動資産(前渡金)を含む

(単位:百万円)	2016/3末	2017/3末	増減
新築マンション	戸数	2,060戸	▲874戸
	売上(相当額)	88,800	▲28,000
新築一戸建	戸数	226区画	▲27区画
	売上(相当額)	18,000	▲5,400
中古マンション	戸数	402戸	▲62戸
	売上(相当額)	13,800	▲1,000
投資用不動産等	売上(相当額)	28,000	54,400
			26,400

- 前期比 増収増益の見通し
- 2018年3月期 業績予想を考慮し 期末配当金として1株当たり9円の配当(増配)予定

(単位:百万円)	2017/3期 実績	2018/3期 業績予想(※)	増減
売上高	92,366	98,000	5,633
売上総利益	18,516	17,500	▲1,016
販売費及び一般管理費	14,432	13,100	▲1,332
営業利益	4,084	4,400	316
経常利益	3,482	3,900	417
当期純利益	3,030	3,300	269
1株当たり当期純利益	89.38円	97.32円	7.94円
1株当たり配当額(予定)	7円	9円	2円

※ オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業は撤退方針

● 報告セグメント別売上高及び営業利益の内訳

(単位:百万円)		2017/3期 実績	2018/3期 業績予想(※)	増減
レジデンシャル事業	売上高	49,884	39,200	▲10,684
	営業利益	2,128	1,200	▲928
ソリューション事業	売上高	28,502	46,900	18,397
	営業利益	2,799	4,500	1,700
工事事業	売上高	10,953	11,000	46
	営業利益	360	370	9
海外事業	売上高	4,032	1,900	▲2,132
	営業利益	305	40	▲265
連結消去等	売上高	▲1,007	▲1,000	7
	営業利益	▲1,510	▲1,710	▲201
合計	売上高	92,366	98,000	5,633
	営業利益	4,084	4,400	315

※ オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業は撤退方針

## 7-③. 2018年3月期業績見通し～レジデンシャル事業 概要～ Cosmos Initia

### ● レジデンシャル事業の「売上高内訳」及び「販売進捗状況」

	2017/3期 実績		2018/3期 業績予想		増減	
	(単位:百万円)	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高	引渡戸数
新築マンション	744戸	33,266	555戸	25,400	▲189戸	▲7,866
新築一戸建	68区画	4,817	61区画	5,200	▲7区画	382
リノベーションマンション等	—	11,030	—	7,500	—	▲3,530
(うち中古マンション買取再販)	(317戸)	(10,477)	(195戸)	(7,100)	(▲122戸)	(▲3,377)
リテール仲介等	—	769	—	1,100	—	330
合計	—	49,884	—	39,200	—	▲10,684

通期引渡予定に対する 2017年3末現在の販売進捗状況

	契約済	引渡予定	契約進捗率	前年同時期 契約進捗率
新築マンション	74戸	555戸	13.3%	25.0%
新築一戸建	5区画	61区画	8.2%	5.0%
中古マンション	23戸	195戸	11.8%	5.1%

売上総利益率	
2017/3期 実績	2018/3期 業績予想
19.3%	14.5%
11.8%	16.3%
10.0%	11.2%

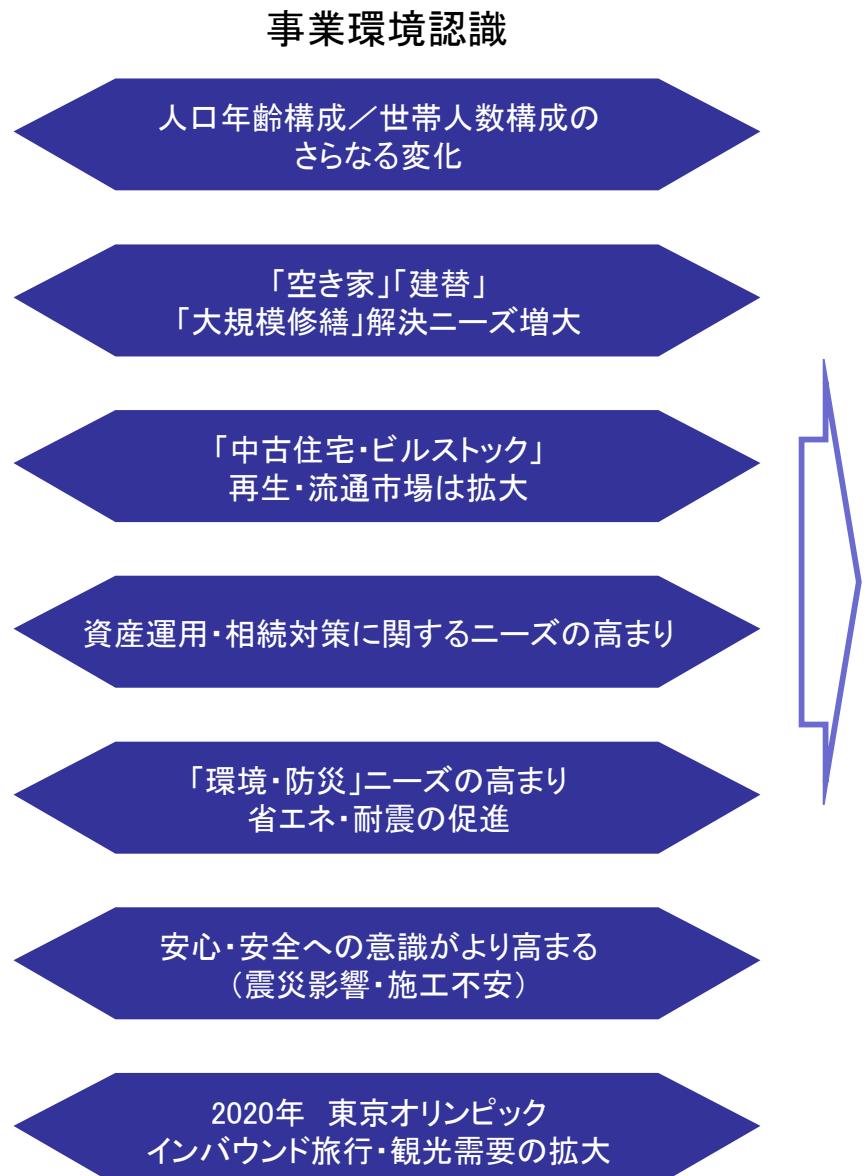
● ソリューション事業の「売上高内訳」

(単位:百万円)	2017/3期 実績		2018/3期 業績予想		増減	
	転貸戸数/棟数	売上高	転貸戸数/棟数	売上高	転貸戸数/棟数	売上高
不動産サブリース	9,352戸	13,849	9,875戸	14,700	523戸	850
投資用不動産等	—	14,087	—	31,600	—	17,512
(うち一棟物件)	(15棟)	(11,078)	(22棟)	(21,600)	(7棟)	(10,521)
法人仲介等	—	565	—	600	—	34
合計	—	28,502	—	46,900	—	18,397

	2017/3期 実績	2018/3期 業績予想	増減
	売上総利益率	売上総利益率	売上総利益率
投資用不動産等(※)	13.3%	11.3%	▲2.0%

※ 投資用不動産等のうち 一棟物件の売上総利益率

### ● 事業環境認識と「中期経営計画2018」基本方針



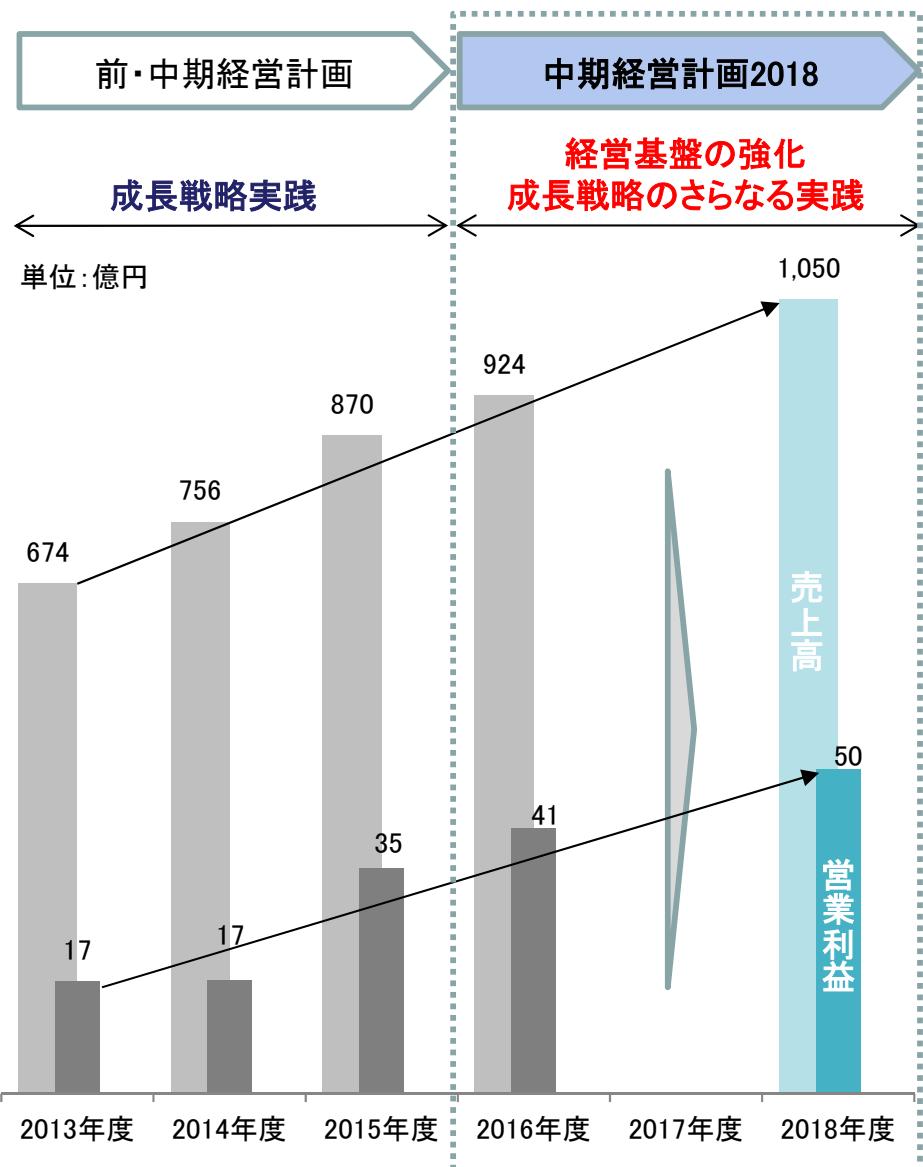
#### 「中期経営計画2018」基本方針

- 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
    - お客様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

## 8. 中期経営計画2018(リマインド及び経過状況)

Cosmos Initia

### ● 中期経営計画2018における経営指標及び報告セグメント別業績目標

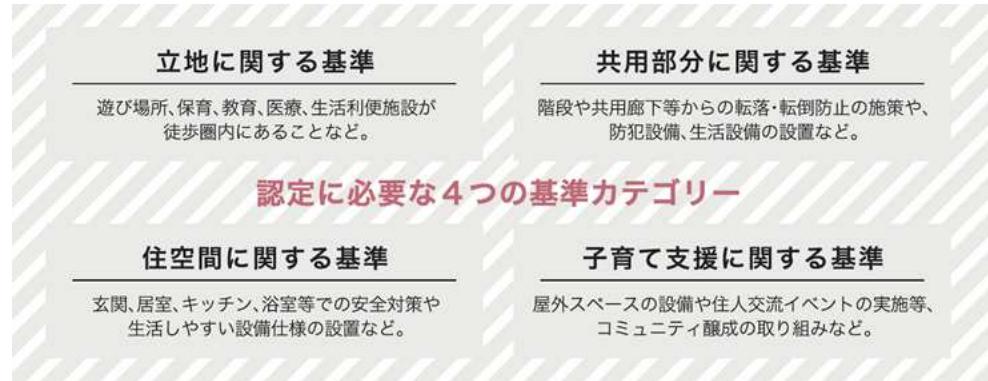


報告セグメント	売上高(億円)		営業利益(億円)	
	中期経営計画2018	2016年度	中期経営計画2018	2016年度
レジデンシャル事業	499	525	21	30
ソリューション事業	285	434	28	33
工事事業	110	100	4	4
海外事業	40	0	3	0
調整	△11	△9	△15	△17
合計	924	1,050	41	50

# 9-①. トピックス～子育て支援分譲マンション～

Cosmos Initia

- 『イニシア西新井』 東京都子育て支援住宅設計認定を分譲マンションで初取得
- 立地・設計基準だけでなく 人と街をつなぐさまざまなサービス支援



- エントランスホールに備える Snow Peak(スノーピーク)のアウトドア用品は キャンプ・バーベキューなどの際に貸し出すほか 万一の時の防災備品としての役割も担います
- HITOTOWA Inc.による防災イベントを開催 住人同士の交流を図りながら 家族で防災について学びます



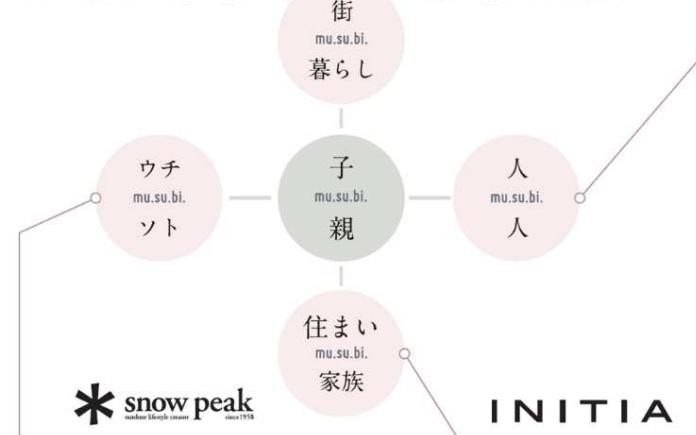
イニシア西新井

東京都足立区/総戸数81戸  
東武伊勢崎線「西新井」駅徒歩9分



足立区西新井エリア  
文教・潤い・商業などが整った  
子どもと親が共に暮らしやすい  
やさしく洗練された子育て環境。

HITOTOWA Inc.  
コミュニティ形成をサポート、  
防災や子育てで互いに助け合う  
安心の環境づくりを目指す。



\* snow peak  
under lifestyle cause since 1958

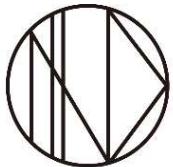
都市生活にアウトドアを取り入れた、新しいライフスタイルを提案。

"すごしかたファースト"で  
家族のための住まいについて  
考えたマンションを創造。



- 当社で取得・リノベーションしたマンション ニーズに合わせた3シリーズにて展開

■ INITIA ID  
～ホテル空間という選択～



**INITIA ID**

- 人気エリアの物件を厳選
- 海外のデザイナーズホテルのような“Relax&Excite”な空間
- 家具やアート オリジナルのアメニティなどをトータルコーディネイト



リノベーションマンション

■ INITIA WIZ  
～オトナに相応しく ふたりに心地よく～

**INITIA WIZ**

- 利便性と環境の良い物件を厳選
- ふたり暮らしにちょうどいい間取りと無垢材のフローリング・床暖房で快適なリビング・ダイニング
- 趣味を愉しむための空間と収納



■ INITIA LINE  
～家族を想う目線～

**INITIA LINE**

- コスモスイニシア新築マンションの最新プラン・設備仕様を導入
- 開放的なキッチンと使いやすい洗面化粧台
- 間仕切りにスライドウォールを採用



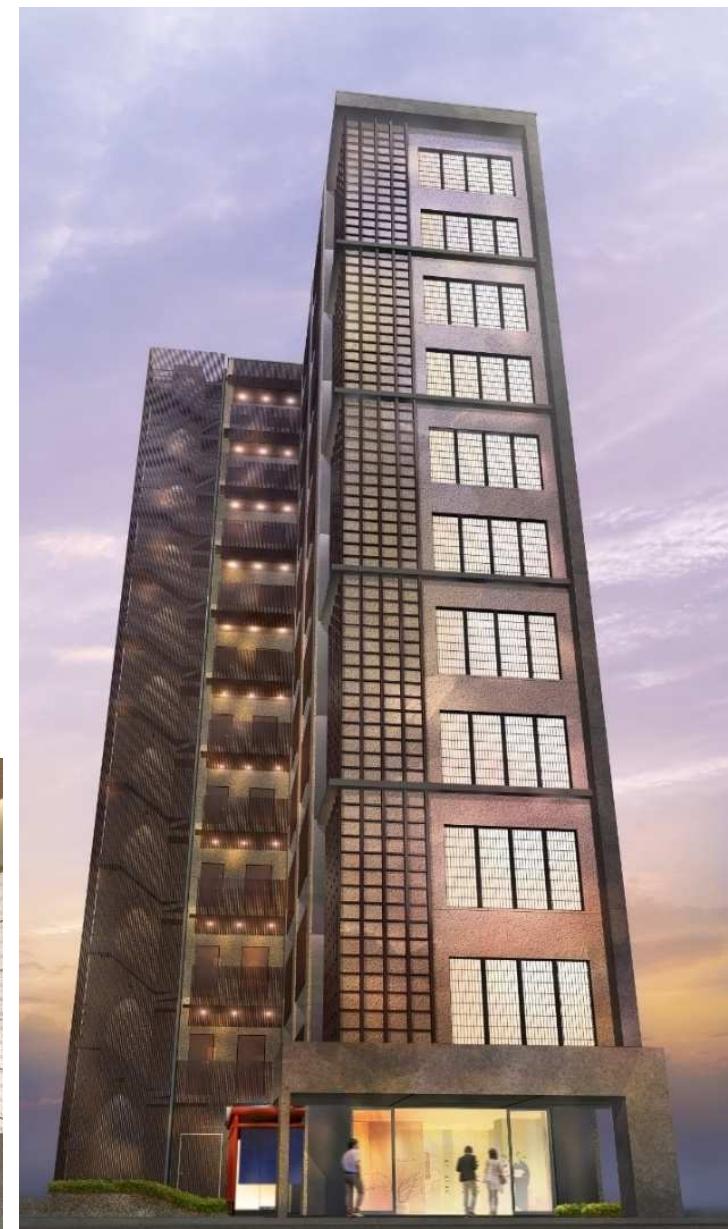
### ● “暮らすように滞在する”ことが可能なアパートメントホテルなど8棟取得済

#### 当社が提供するアパートメントホテルの主な特徴

- 東京・京都・大阪エリアで ターミナル駅周辺等交通利便性が高い立地
- 客室数40室程度の比較的小規模なものから事業化
- 4名以上でも快適に過ごせる 1室40m<sup>2</sup>程度中心  
寝室とリビング・ダイニング空間を全室に確保
- 暮らすように滞在することが可能なミニキッチンと食器及び調理器具を常備
- 客室は「和」を意識したデザイン



アパートメントホテル



■ 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を中心に考え 住まいに関するさまざまなご要望に総合的にお応えしたい」

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”という意味を込めました

「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。

「よい暮らし」とは、何か。

「よい人生」とは、何か。

「よい社会」とは、何か。

そのこたえが、変わりはじめています。

次の時代の価値を、  
お客さまと共に。社会と共に。  
私たちは、よりよい都市生活環境を  
創っていきます。

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 2017年5月10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（枚本／三木／明石）

TEL: 03-5444-3210



コスモスイニシア



Daiwa House Group®

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)