

## 中長期事業戦略説明資料

---

2017年5月17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
■ 中長期事業戦略と事業規模イメージ	P. 4
レジデンシャル事業	P. 5
ソリューション事業	P. 21
工事事業／海外事業	P. 30

# ■ 中期経営計画2018(リマインド及び経過状況)

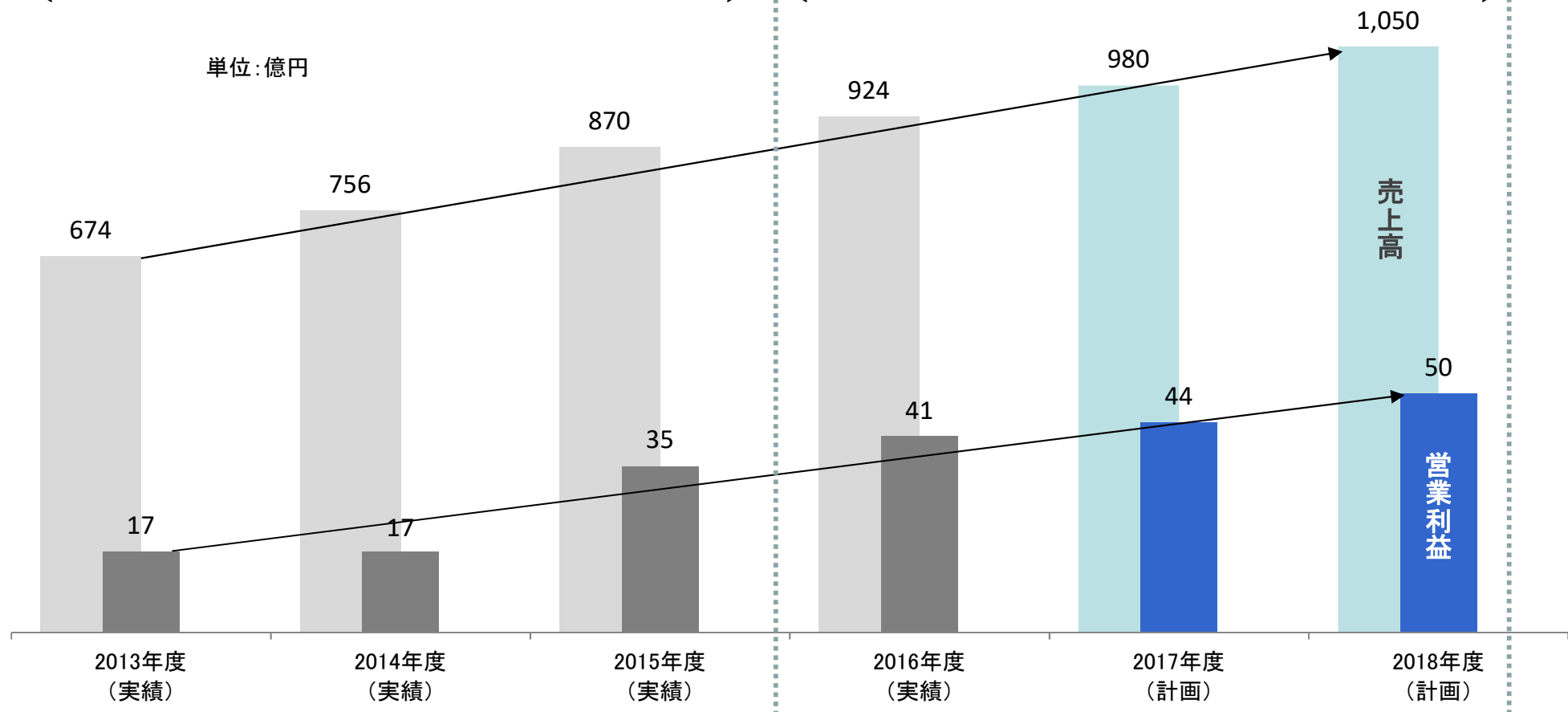
- 最終年度計画:売上高1,050億円 営業利益50億円

前・中期経営計画

中期経営計画2018

成長戦略実践

経営基盤の強化  
成長戦略のさらなる実践



3期連続増収・営業増益

## ● 事業環境認識と「中期経営計画2018」基本方針

### 事業環境認識

人口年齢構成／世帯人数構成の  
さらなる変化

「空き家」「建替」  
「大規模修繕」解決ニーズ増大

「中古住宅・ビルストック」  
再生・流通市場は拡大

資産運用・相続対策に関するニーズの高まり

「環境・防災」ニーズの高まり  
省エネ・耐震の促進

安心・安全への意識がより高まる  
(震災影響・施工不安)

2020年 東京オリンピック  
インバウンド旅行・観光需要の拡大

### 「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

# 中長期事業戦略と事業規模イメージ



イニシアクラウドニ子玉川



グランフォーラム国立

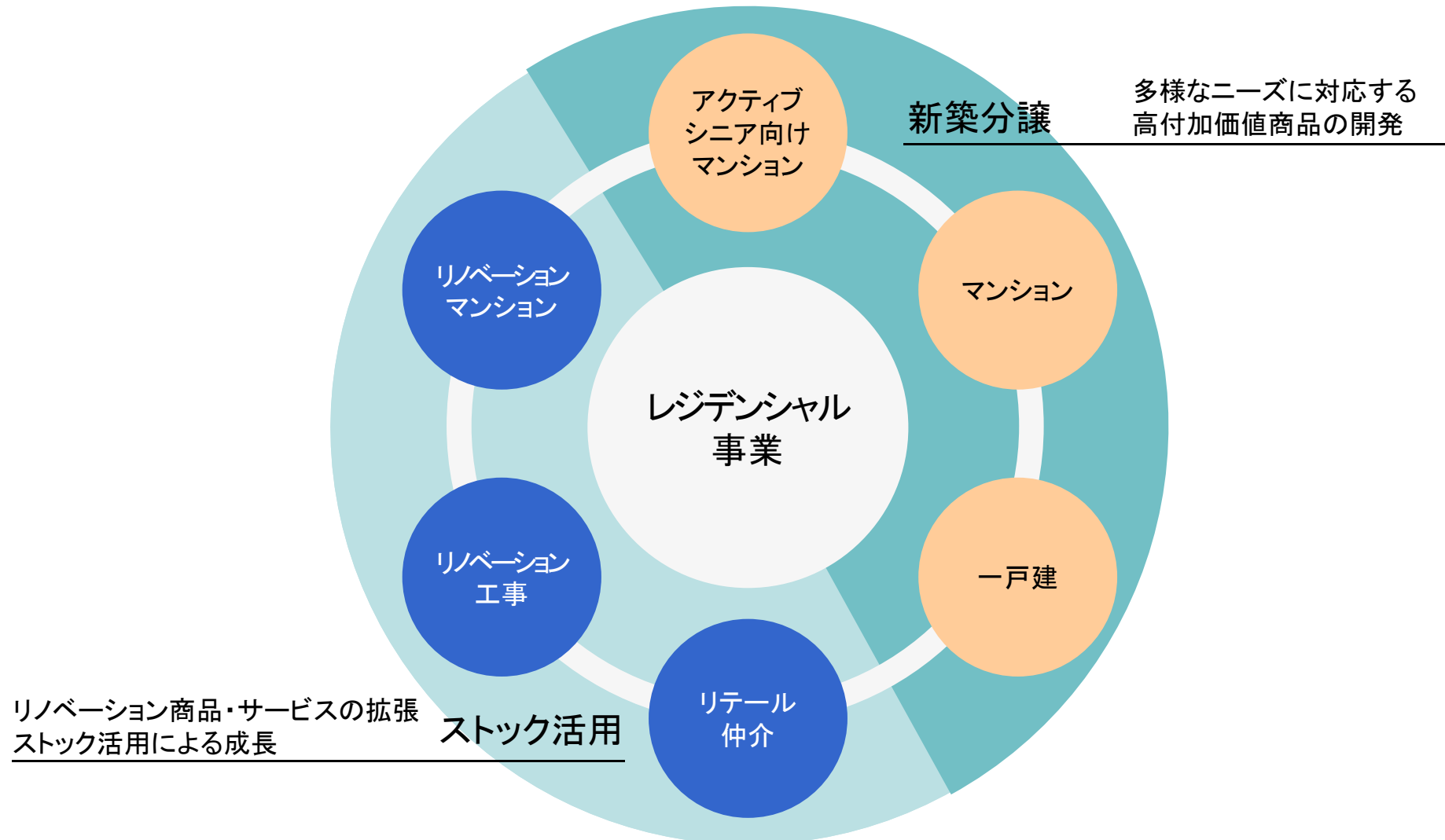


宮前平ガーデンハウス(リノベーション)

## レジデンシャル事業

## ● 「新築・中古」といった枠にとらわれず 住宅に関わる商品・サービスを提供

- ✓ お客さまに豊富な選択メニュー／サービスを提供
- ✓ ワンストップソリューションの提供による収益性の向上を目指す



● 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	● 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	約500億円
	アクティブシニア向け マンション	● アクティブシニア層の多様なニーズに対応 ● 管理・運営を含めたサービスの提供	
ストック活用	リノベーションマンション	● 新築分譲のノウハウをいかした多様な サービスの提供 ● 供給ボリュームの拡大を目指す	約200億円
	リテール仲介 リノベーション工事	● 『住替革命』サービスの提供 ● リテール仲介+リノベーション工事の展開	
サービス	入居後サービス	● お客さまの一生涯にこたえるサービスの提供 ● 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	

## ● 高付加価値戦略で差別化 家族の思い出を育むキッチン・ホールのような玄関空間など

- ✓ 「シーナリーキッチン」キッチンを起点とした家族のコミュニケーションが生まれる空間づくり
- ✓ 「ウェルカムホール」玄関にゆとりを持たせることで 人をもてなしたり 生活ゾーンとして活用
- ✓ 「ポケットベース」遊ぶ 学ぶ お昼寝する 片づける キッチン・リビングとつながる秘密基地



イニシア赤羽志茂「シーナリーキッチン」



イニシア朝霞本町「ウェルカムホール(土間のある玄関)」



イニシア葛西「ポケットベース」

## ● “時代と共に成熟する”街づくり “こちよく”家族をつなぐ”空間

- ✓ 「街づくり」季節を経てなお色褪せない ずっと語り継がれる街づくり
- ✓ 「SOLA LIVING」陽光が差し込み 風が吹き抜け プライバシーも保たれたリビング空間



グランフォーラム国立



グランフォーラム祖師ヶ谷大蔵HAPIA「SOLA LIVING」



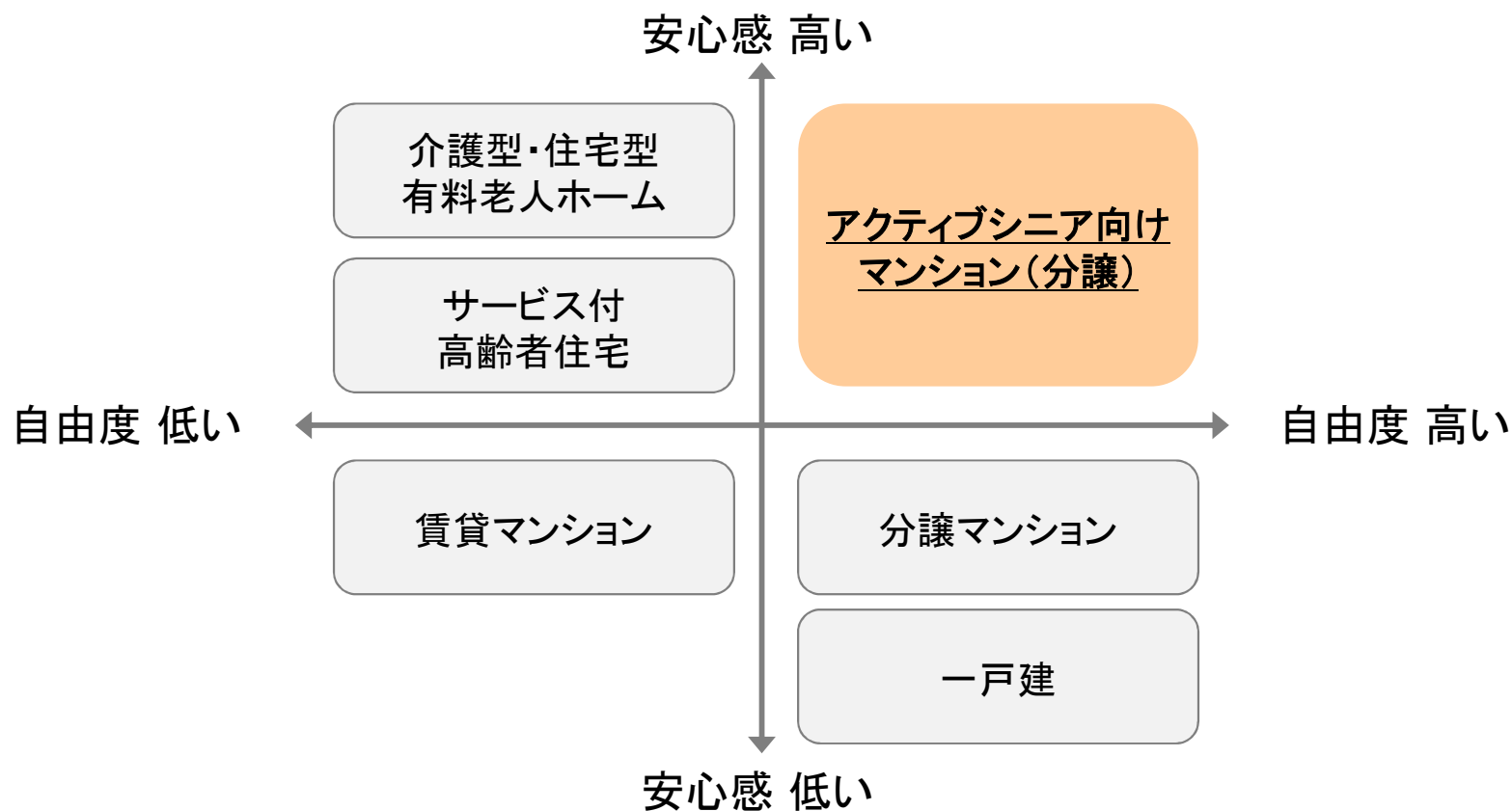
グランフォーラム石神井公園「SOLA LIVING」

## ● アクティブシニアの暮らしのニーズに対応した 住まいの開発

- ✓ 資産形成可能な「分譲(所有権)マンション」
- ✓ 共用施設や建物内設計の配慮などにより 家事や身体的な負担を軽減
- ✓ 病気や震災など もしもの時の対応や健康維持など 安心につながる生活支援

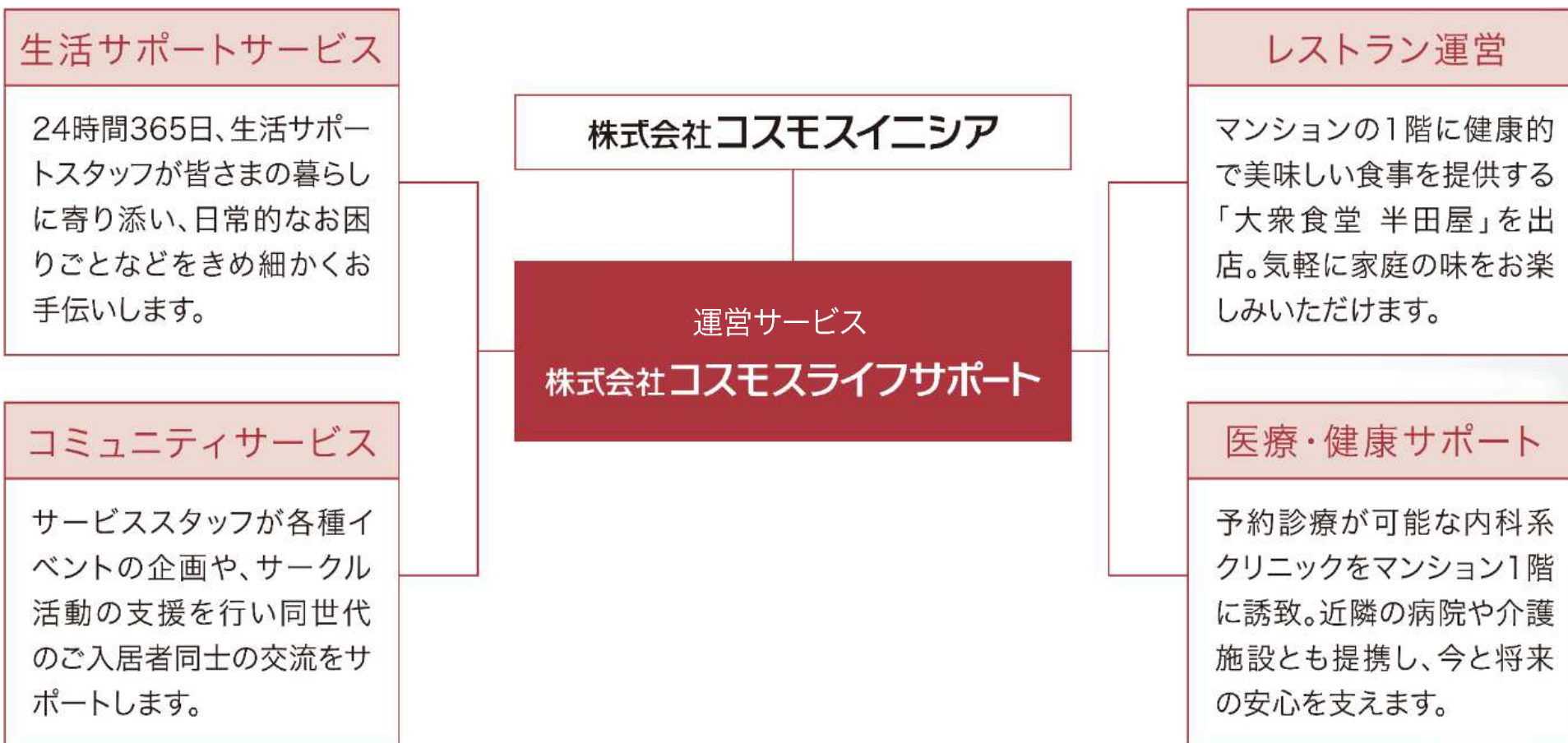
### アクティブシニアにとっての他の選択肢との違い

もしもの時の**安心・助け**と物理的・精神的な**自由度**



## ● コスモスライフサポートによる安心の運営サービス体制を提供

- ✓ ご購入者の管理組合運営負担を軽減
- ✓ 生活・コミュニティ・医療のサポートサービス
- ✓ 売却・賃貸ニーズへの相談窓口



## ● 『グランコスモ武蔵浦和』 2016年3月竣工



モデルルーム



レストラン



スカイビューラウンジ



大浴場



外観

## ● 『グランコスモ武蔵浦和』 多世代・同世代コミュニティ形成

✓ コスモスライフサポートによるイベント開催やサークル活動立上げ支援



団地街びらき祭り



新年会



入居者懇親旅行

### ■コスモスライフサポート コミュニティサービス例

- コミュニティ形成支援
- 棟内・団地内交流イベントの企画・紹介
- 地域活動情報照会
- ボランティア活動情報照会
- アニバーサリーサポート(バースデーカードプレゼント)
- 旅行の企画 等

## ● 『グランコスモ武蔵浦和』 ご購入者の声

✓ 「日常の安心」「暮らしの利便性」「同世代コミュニティ形成」にご評価いただく

病気の時も安心。  
手厚いサポートが受けられる自由な暮らしに大満足



コミュニティを作るサポートで  
「張り合いのある生活」ができる



出かけるのも、マンション内でも  
アクティブに暮らせるのが、この立地の醍醐味

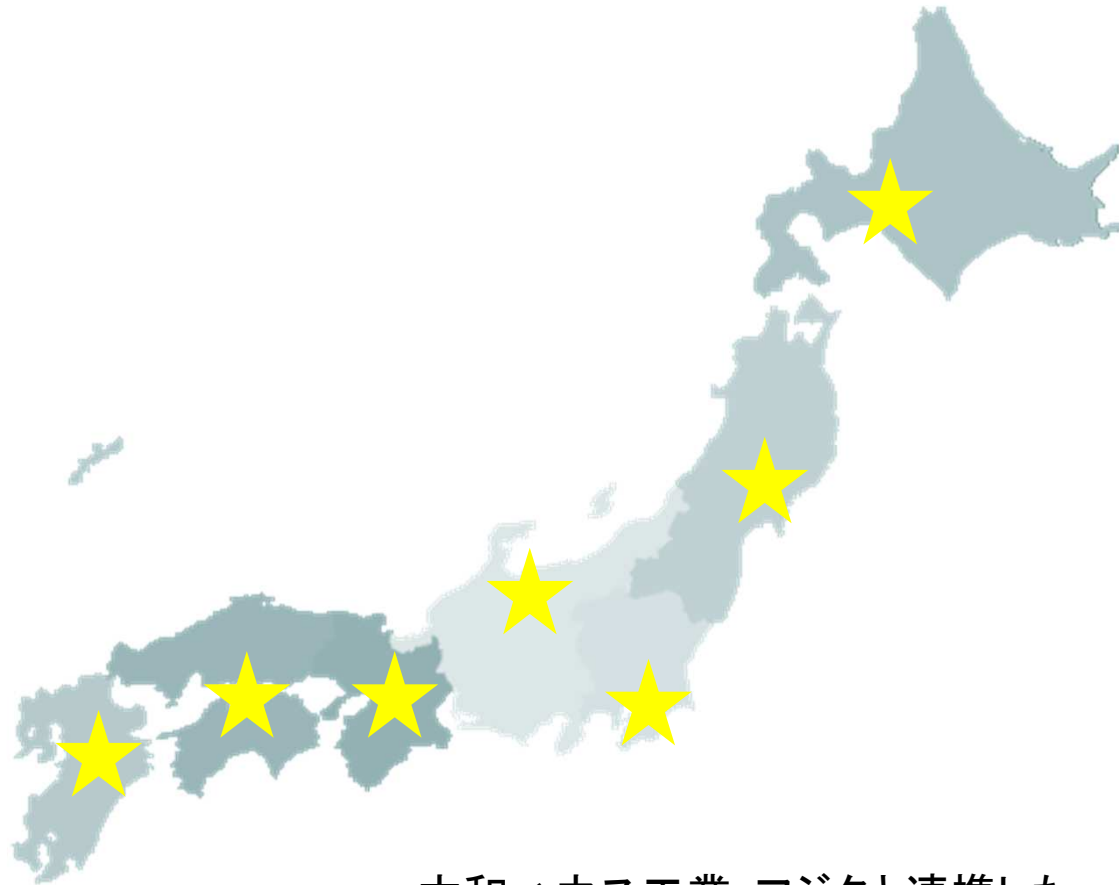


### ■KEYWORD

- ・子どもからの近さ 選択肢のある自由
- ・隣人との「つかず離れず」の適度な距離感が楽しい
- ・分譲マンションだから 先々のことも安心
- ・不便が無い新生活 家族・友人とも会いやすい立地
- ・健康面でのサポートが手厚いことがさらに安心
- ・アクティブに暮らせるのはこの醍醐味
- ・馴染みやすく コミュニティに入れることが魅力

## ● 主要都市のアクティブライフに適した立地にて開発を推進

- ✓ 政令指定都市ならびに人口40～50万人以上の都市
- ✓ 買い物・趣味・旅行・医療等の生活利便性の高い立地



検討対象地域

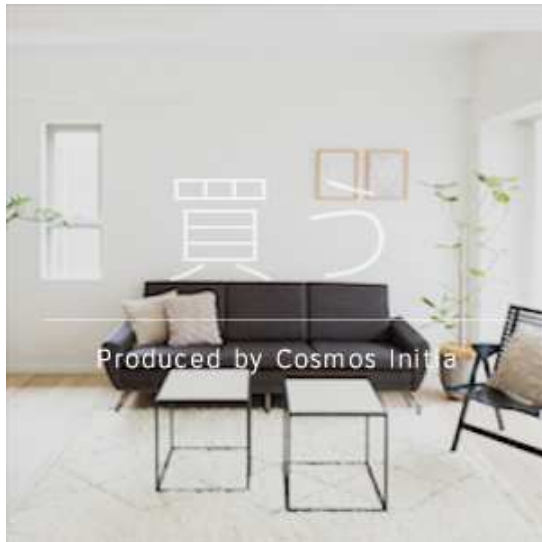
大和ハウス工業・フジタと連携した  
再開発・建替案件への取り組み



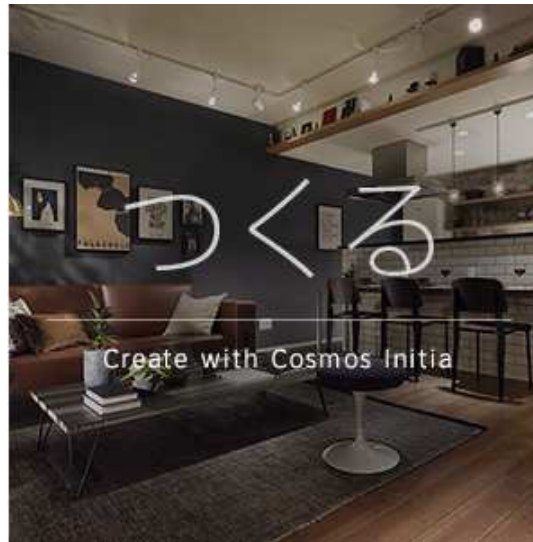
グランコスモ武蔵浦和

- 『&Renovation』リノベーションという手法で“好き”と“暮らし”を提案

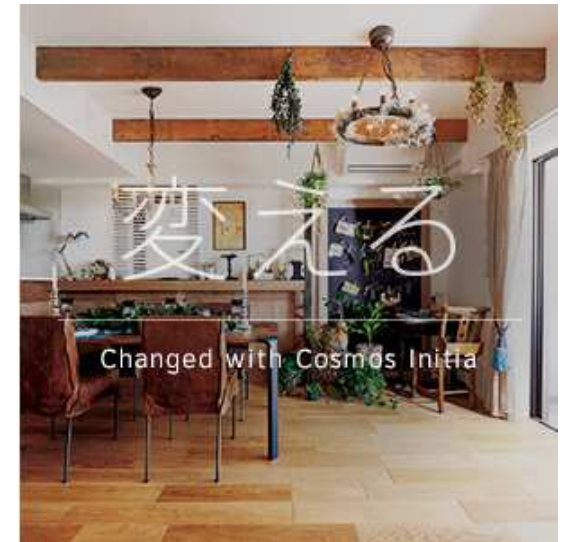
✓ 「買う」「つくる」「変える」のニーズにワンストップで対応



リノベーション  
マンションを買う



中古を買って  
リノベーションする



今の自宅を  
リノベーションする



&Renovation 渋谷青山営業所

好きと一緒に暮らすリノベーション。



## ● 『住替革命』サービス提供 リノベーションマンションに特化した『RENONAVI』サイトの運営

✓ 『住替革命』住替えの負担を大幅に軽減 お客さまに合ったプランをご提案

住替革命ラインナップ



買ってからナツ得売却      住みながら買取り      買取保証制度      買取り



<https://www.cigr.co.jp/lp/kakumei/>

✓ 『RENONAVI』独自の住宅診断を実施・公開 リノベーションマンション情報サイト



リノベーションマンション情報サイト RENONAVI (リノナビ)

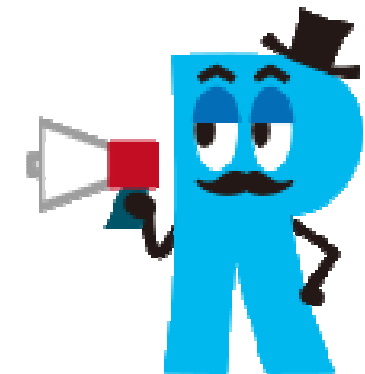
お気に入り一覧 9    よくある質問    お問い合わせ    運営会社

RENONAVI β版    エリアから探す    条件から探す    特集から探す    RENONAVIとは

Information 2017.03.22 リノナビが「不動産業界の新たな動き」として2017年3月21日放送のNHKのニュース番組（NHKニュース7）に取り上げられました。

リノベーションに、  
安心の目線を。

RENONAVI



<https://renonavi.jp/>

- 新築マンションの空間設計を生かしたリノベーションマンションシリーズ

## INITIA LINE

家族を想う目線

**SCENERY**  
KITCHEN

キッチンで語らう



武蔵小山コーポラス

**WELCOME**  
HALL

魅せて迎える



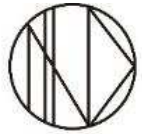
**FLEXIBLE**  
LIVING

自在に暮らす



三ツ沢パークホームズ

## ● デザインに特化した新しいリノベーションマンションシリーズ



INITIA ID

まるでホテルのような憧れの空間

## INITIA Wi2

「おとなのふたり暮らし」趣味の空間や天然木フローリング



パークノヴァ  
目黒不動前



宮崎台プラザビル

- 新築マンションで生まれたデコレーションサービスをいかしたリノベーション

HOME  
**DECORATION**  
SERVICE

コスモスイニシア  
ホーム デコレーション サービス

ホームデコレーションサービス「GARDEN」を採用  
キッチン回りに木パネルを貼り 緑が映える空間を提案



パークホームズ目黒アーバンレジデンス



クラール阿佐ヶ谷



コスモロード武蔵浦和

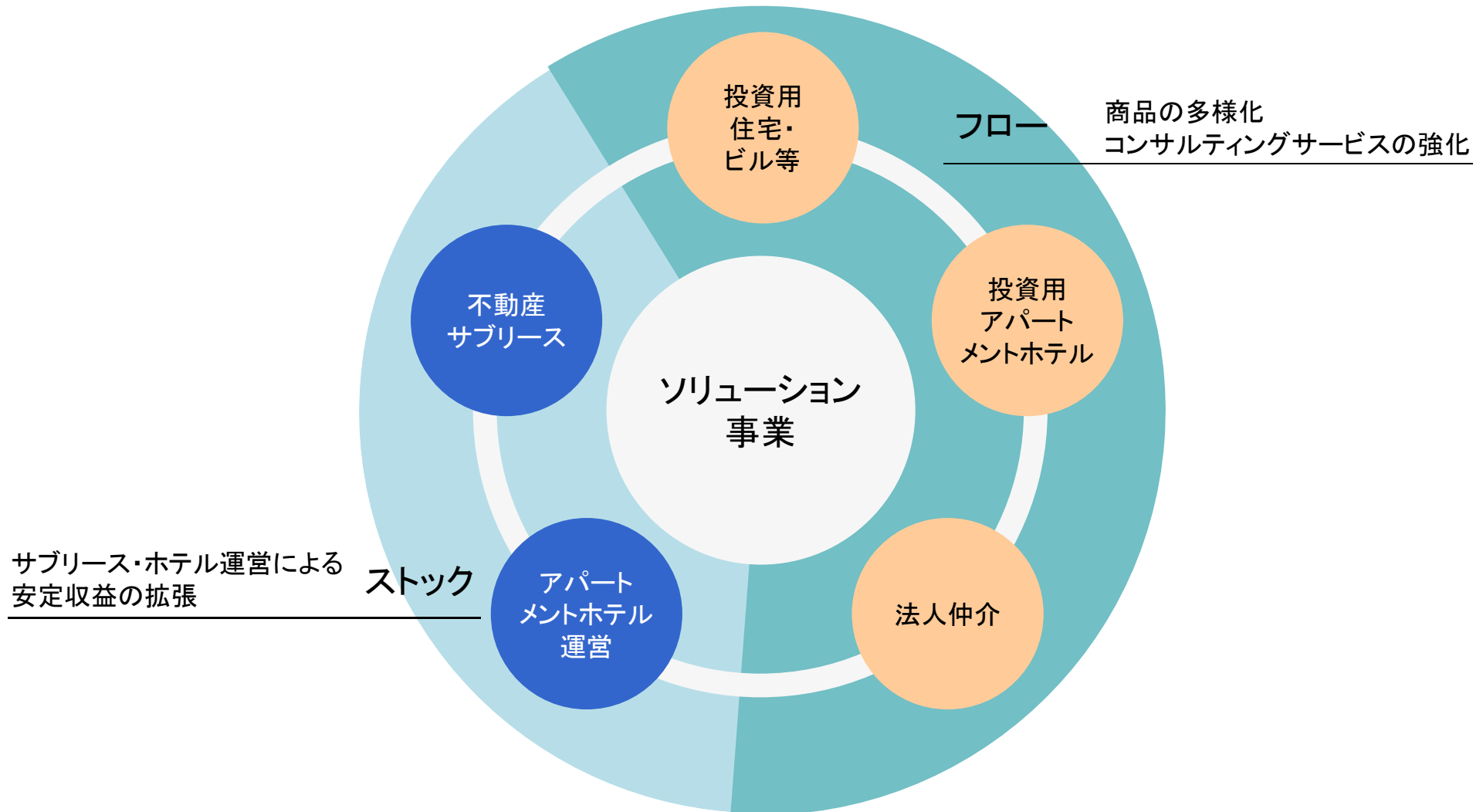


コスモロード幡ヶ谷

## ソリューション事業

## ● 購入・運営・売却までの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
- ✓ 事業間シナジーの創出・強化やオペレーション効率化により 生産性の高い事業運営を徹底
- ✓ インバウンド需要に対応するアパートメントホテルの開発・運営を開始



● 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
	投資用不動産 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>	

- 『コスモリード』『リードシー』中古ストック再生



**COSMOS REID**

コスモリード

**REID-C**

リードシー

● 一棟マンション・オフィスビル等を取得し バリューアップ後に販売

- ✓ スtock活用による環境負荷の削減
- ✓ 一定期間の保有による賃貸収益および販売後の管理サポートによる収益の獲得



	ブランド名称
賃貸マンション	COSMOS REID コスモリード
賃貸オフィスビル	REID-C リードシー

環境  
デザイン

スクラップ&ビルドではない環境配慮型の時代に則し、当社がデベロッパーとして、今まで培ってきたデザイン力を活かし、稼働率アップを目指します。

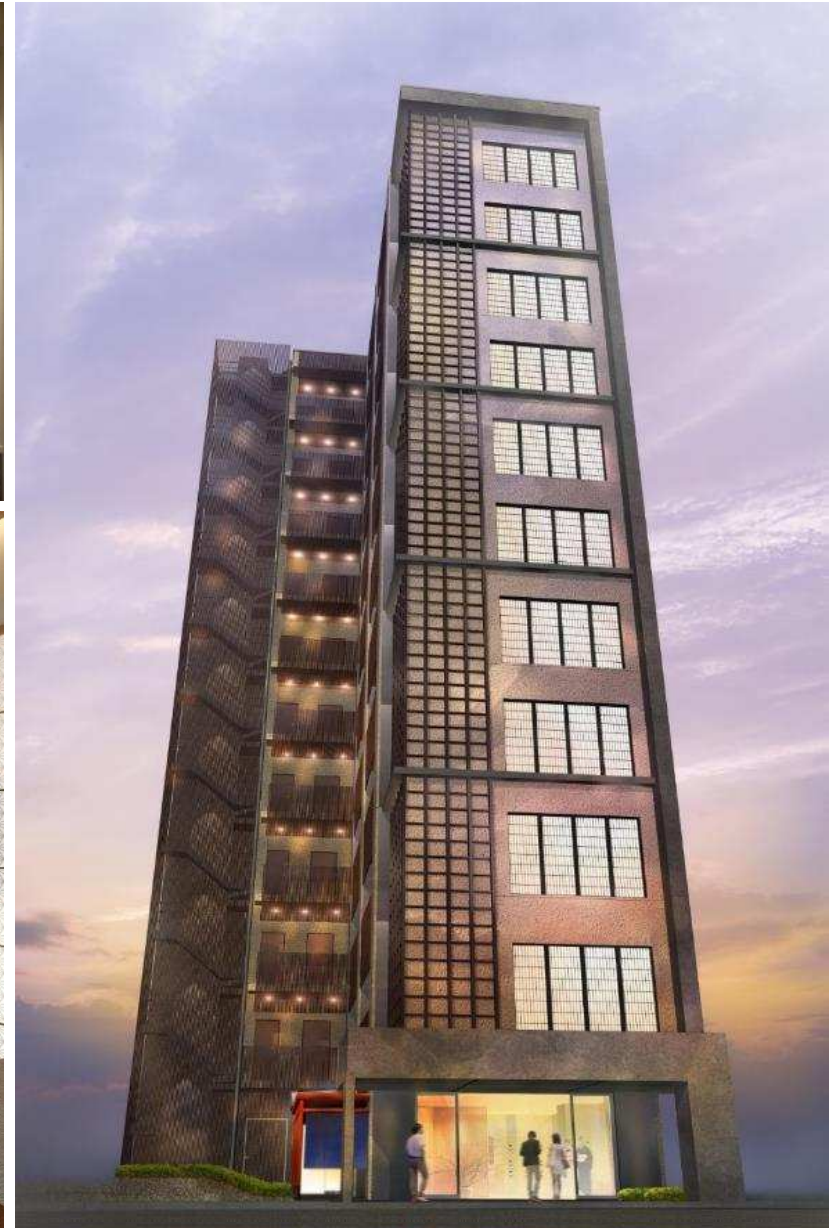
安心

良質な投資商品として、違法性を保つための調査・改修工事を実施。第三者機関によるエンジニアリングレポートの取得。  
※物件によっては取得しない場合もあります。

安全

商品価値を永く保つため、屋上防水や外壁塗装など、不動産に合わせた修繕工事を実施。既存不動産の持つ潜在的価値を引き出します。

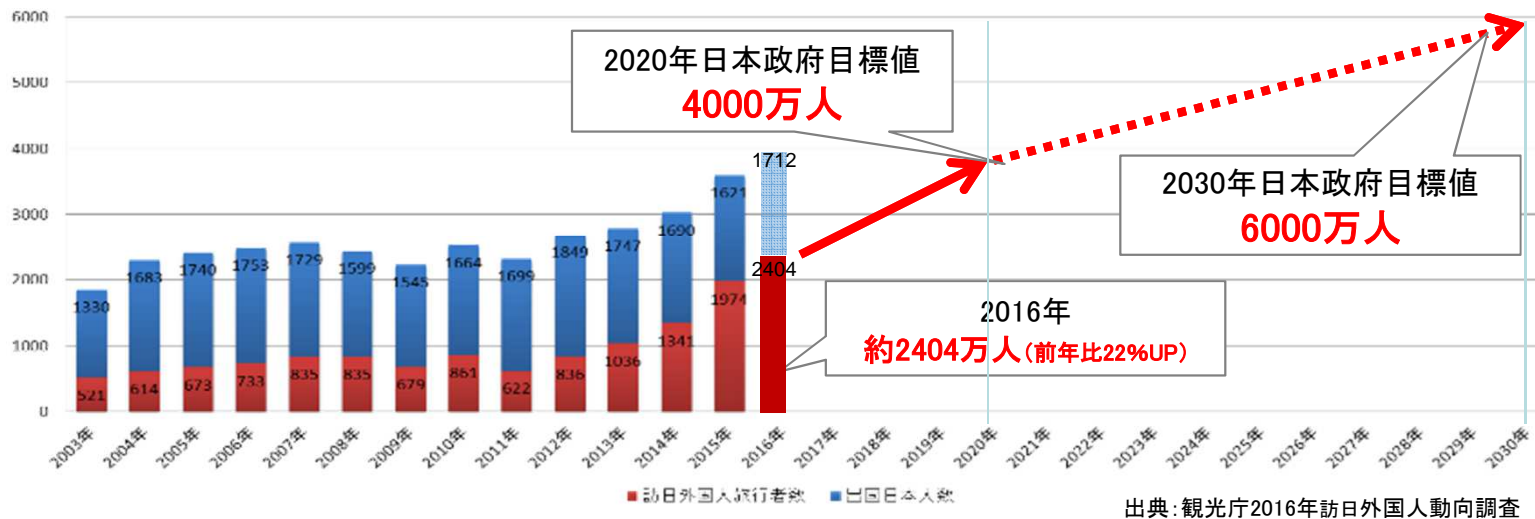
- 暮らすように滞在することが可能なアパートメントホテル



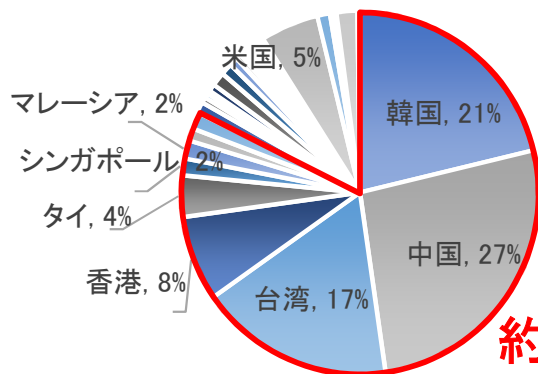
## ● インバウンド増加に対し新規事業として宿泊事業に着手

- ✓ 東南アジアの人口ボーナス期は2040年ごろまで続き インバウンドの増加傾向は続くと予測
- ✓ 3名以上の多人数で日本を訪れる旅行者が多い

### 訪日外国人旅行者数推移

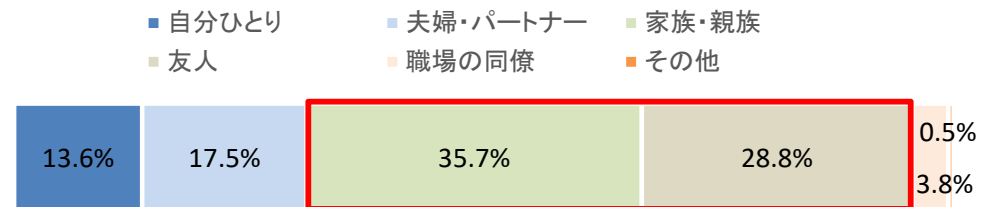


### 訪日外国人旅行者内訳



**約8割がアジア圏**

### 同行者内訳

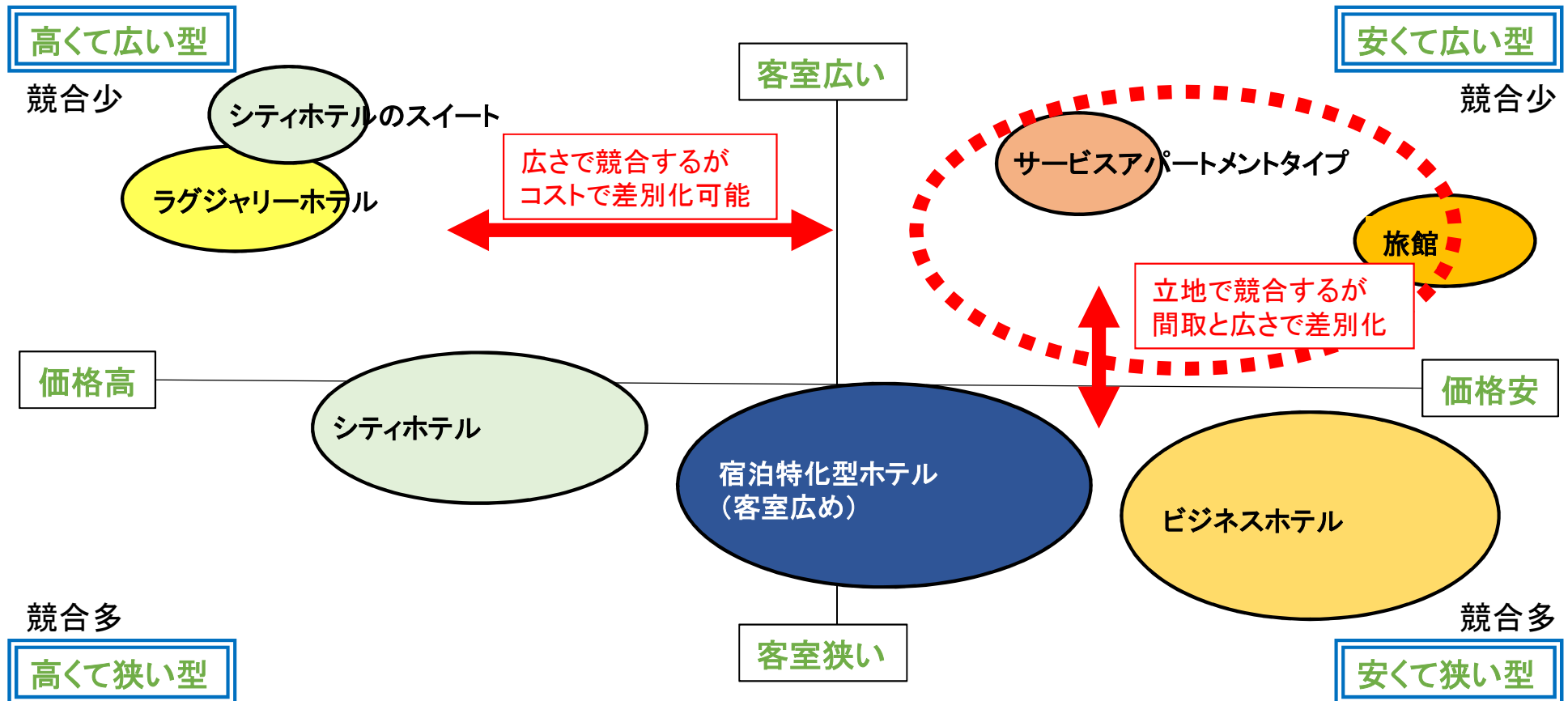


**約6割が3名以上**

出典: 観光庁2016年訪日外国人動向調査

## ● アpartmentホテルの主な特徴 「ファミリー・セルフ型」を中心に展開予定

- ✓ 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40㎡程度中心 寝室とリビング・ダイニングを全室確保
- ✓ 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



- 10棟のプロジェクトを推進中 1,500室の供給と運営を目指す

プロジェクト名(仮称)	オープン予定	室数
上野アパートメントホテル	2018年2月	40
赤坂アパートメントホテル	2018年3月	40
日本橋アパートメントホテル I	2018年5月	32
京都アパートメントホテル I	2018年5月	42
東上野アパートメントホテル I	2018年9月	55
東上野アパートメントホテル II	2018年10月	39
八丁堀アパートメントホテル	2019年2月	66
京都アパートメントホテル II	2019年1月	73
京都アパートメントホテル III	2019年2月	42
日本橋アパートメントホテル II	2020年5月	45

**合計 474**



indeed MEGURO



31VENTURES Clipニホンバシ



maggie' s TOKYO

## 工事事業／海外事業

● 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
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>	



## ● モノづくりにおいて「デザイン+α」の付加価値を提案し実現

- ✓ オフィス・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案
- ✓ 働き方・デザイン・企画力を重視する成長企業をターゲット



INITIA マンションギャラリー



maggie's TOKYO



エルスタンザ平井



indeed MEGURO

## ● 設計・施工を手掛けたオフィスが海外Awardで高評価を獲得

- ✓ シンガポールのインテリアデザイン賞で1位金賞
- ✓ A'DESIGN AWARD2017受賞(イタリア)
- ✓ GOOD DESIGN Selection受賞(オーストラリア)



- 大和ハウスグループの一員としてオーストラリア開発事業等を展開
  - ✓ 大和ハウス工業・住友林業・EGファンドマネジメント社との共同でシドニー近郊にて「フラワー・ミル・オブ・サマーヒル・プロジェクト」「ドゥルモインプロジェクト」を推進
  - ✓ オーストラリア・ニュージーランドにおいてサービスアパートメントの運営を行うWaldorf(ウォルドフ)グループの持分を大和リビングマネジメントと共同で取得



フラワー・ミル・オブ・サマーヒル・プロジェクト



ドゥルモインプロジェクト

## 【本資料についてのご注意】

本資料は 2017年5月17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



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)