

**株式会社コスモスイニシア 2023年3月期
アナリスト・機関投資家向け決算説明会 主な質疑応答**

開催日時	2023年5月24日(水) 15:30 ~ 16:30
登壇者	代表取締役社長 高智 亮大朗 取締役 専務執行役員 岡村 さゆり 経営企画部 部長 北川 立也 経理部 部長 森本 拓也

(注) 内容につきましては、当日の質疑応答をそのまま書き起こしたのではなく、ご理解いただきやすいよう部分的に加筆・修正を加え、当社の判断で簡潔にまとめたものであることを予めご了承ください。

【質問】

アパートメントホテルの開発環境、売却益、競合について教えてください。

【回答】

アパートメントホテルの開発環境については、感染症影響によるインバウンド需要の減退から下火となっていたが、昨年末からの観光市場の回復に伴い、各社が新規のホテル開発を検討し始めている状況と認識。当社においては、開発再開の検討に際しては建築費の動向に留意しながら進める必要があると考えている。

売却益については、非開示としていることから回答を差し控える。

競合については、感染症流行前より当社アパートメントホテル MIMARU と同形態のホテルが徐々に始めている印象。アパートメントホテルというジャンルは、当社が業界に先駆けて送り出したという自負がある。業界におけるアパートメントホテル市場の隆起を当社としても期待するところであり、先駆者として施設やサービスの品質向上を追求し、影響力を発揮できるように取り組んでいきたい。

【質問】

大和ハウス工業(株)とのシナジーがあれば教えてください。

【回答】

大和ハウス工業(株)とは、これまでも用地情報の紹介やホテル施設の建設施工等を通して協力関係を築けている。これからも、シナジー発揮を通して競合との差別化を図りながら事業を展開していきたい。

【質問】

アパートメントホテル MIMARU について、感染症流行前のインバウンド比率とその中での中国人比率、また、今後の中国人比率回復の見立てを教えてください。

【回答】

中国人の訪日観光客は人数が多いことから注目をされるが、MIMARU においては感染症流行前より中国のお客さまの割合はそれほど高くなく、東アジアでは台湾・香港のお客さまに多くご利用いただいていた。

(2020年3月期のMIMARU宿泊者国籍別内訳は、日本人以外が90%、うち中国人が10%)
今後は、中国人観光客の増加に伴い一定程度シェアは増えると考えている。なお、2023年3月期の宿泊者国籍別内訳においては、日本人割合が38%となっているが、これは1年間を通しての割合であり、足元では10%を切っている状況。特に、欧米や台湾、香港のお客さまの増加が顕著。

【質問】

分譲戸建の供給が大手デベロッパー2社を除き減少している。仕入が厳しい状況と推察するが、今後の事業計画について教えてください。

【回答】

仕入環境については引き続き厳しい状況と認識。当社においては、現中期経営計画にて公表の通り、新築分譲マンションは事業の拡大を追うのではなく一定量を安定的に供給していく方針であり、その方針に沿って仕入も順調に進捗している状況。事業環境としては、建築費のさらなる高騰が懸念される一方、都心部における販売価格は上昇基調であり、各社が販売価格との見合いの中で、適地・適切な商品を供給しようと取り組んでいる。当社においても、強みである商品力を活かせる立地での供給を通して事業を展開していきたい。

先行して新築分譲マンションの見通しをご回答したが、新築一戸建については、一定規模以上の用地情報が少ない現状ではあるが、良い案件があれば是非取り組んでいきたいと考えている。

【その他、決算説明の補足コメント】

宿泊事業について、インバウンドに特化した当社アパートメントホテル MIMARU は、感染症影響により業績の低迷が続いたが、昨年末からようやく回復に転じており、進行期である2024年3月期は計画を上回る達成を追求していきたいと考えている。その他、レジデンシャル事業・ソリューション事業についても、引き続き好調な市場が継続する見通しであり、原価や工期を適切に管理しながら、計画に沿って着実に進めていきたい。

(以上)