

2016年3月期 決算説明資料

2016年5月12日

株式会社コスモスイニシア

証券コード: 8844 (JASDAQ)

Cosmos Initia

1. 業績概要	P. 2	6. その他事業	P. 7
2. 報告セグメント概要	P. 3	7. 貸借対照表	P. 8
3. 不動産販売事業	P. 4	8. 2017年3月期業績見通し	P. 9
4. 不動産賃貸事業	P. 5	9. トピックス	P. 14
5. 不動産流通事業	P. 6		



イニシア江古田



イニシア練馬豊玉

1. 業績概要

- 不動産販売事業をはじめ全セグメントで増収 前期比 売上総利益率の改善等により増益
- 計画比 法人税等調整額の計上により当期純利益が改善
- 期末配当金 1株当たり7円の配当(復配)実施

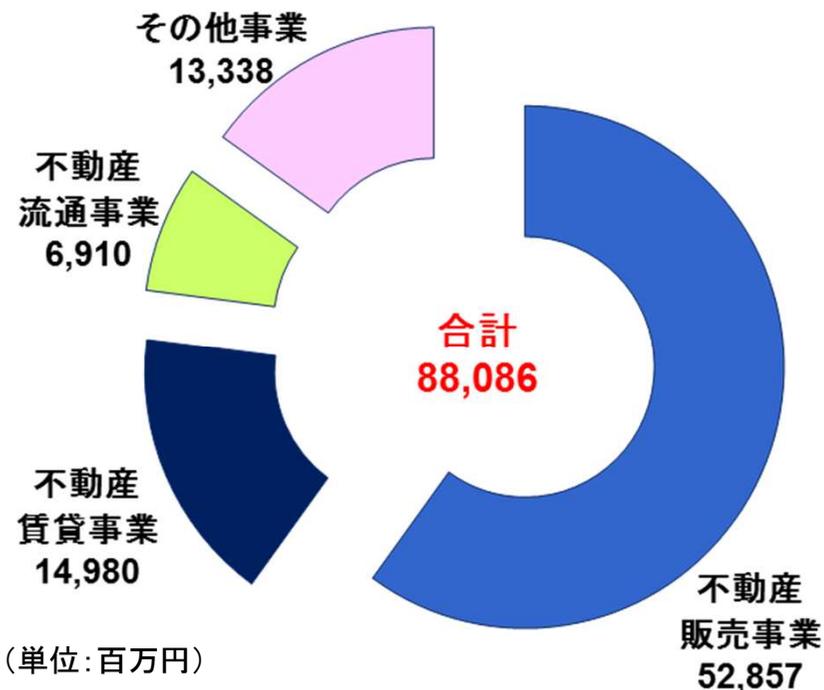
(単位:百万円)	2015/3期	2016/3期	増減	計画(※1)	増減
売上高	75,620	87,022	11,401	90,000	▲2,977
売上総利益	14,253	17,145	2,892	18,000	▲854
販売費及び一般管理費	12,508	13,665	1,157	14,500	▲834
営業利益	1,745	3,480	1,735	3,500	▲19
経常利益	1,351	2,959	1,608	3,000	▲40
当期純利益	1,735	3,639	1,903	2,900	739
1株当たり当期純利益	51.18円	107.33円	56.15円	85.53円	21.80円

(※1) 2015年5月12日発表

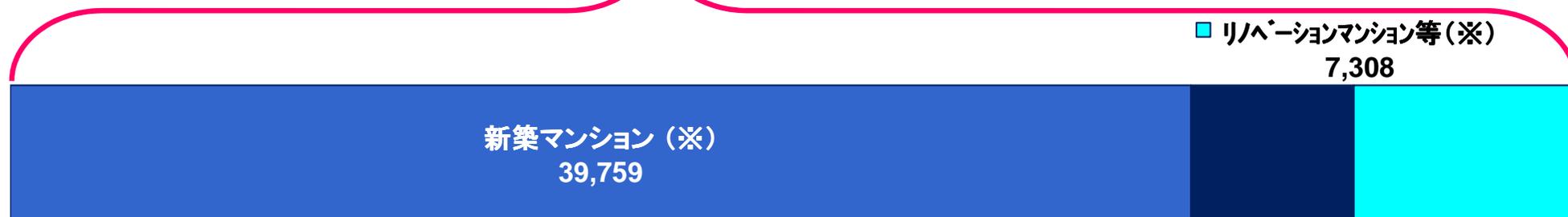
(※2) 繰延税金資産 計上に伴う
法人税等調整額 計上
(+1,220百万円)

(単位:百万円)	悪化	改善
売上総利益の変動	▲854	—
販売費及び一般管理費の変動	—	834
営業外損益の変動	▲20	—
特別損益・法人税等の変動(※2)	—	779
当期純利益の計画比較	—	739

● 報告セグメント別売上構成(内部売上高含む)



- ・不動産販売事業 : 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
その他
- ・不動産賃貸事業 : 首都圏におけるマンション及び
オフィスビル等の転貸(サブリース)
- ・不動産流通事業 : リテール仲介、法人仲介
不動産コンサルティング
中古マンションの買取再販
- ・その他事業 : 子会社における工事事業、海外事業



※ 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
リノベーションマンション等には投資用不動産及び土地売却を含む

■ 新築一戸建(※) □ その他, 308
5,480

3. 不動産販売事業

- 不動産販売事業において増収増益
- 新築マンションにおいて増収 売上総利益率が改善

(単位:百万円)	2015/3期	2016/3期	増減	増減率
売上高	46,094	52,857	6,763	14.7%
営業利益	1,870	2,835	965	51.6%

(単位:百万円)	2015/3期		2016/3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	772戸	32,195	896戸	39,759	124戸	7,564
新築一戸建	120区画	6,185	90区画	5,480	▲30区画	▲705
リノベーションマンション等	—	7,308	—	7,308	—	▲0
その他	—	404	—	308	—	▲95
合計	—	46,094	—	52,857	—	6,763

	2015/3期		2016/3期		増減	
	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	15.2%	74戸	20.4%	242戸	5.2%	168戸
新築一戸建	12.8%	23区画	15.4%	25区画	2.6%	2区画

● 新規稼働のサブリースマンションが収益寄与 営業費用の増加等により増収減益

(単位:百万円)		2015/3期	2016/3期	増減	増減率
売上高		14,351	14,980	629	4.4%
営業利益		617	557	▲60	▲9.8%
転貸戸数	サブリースマンション	8,354戸	8,980戸	626戸	7.5%
	空室率	3.7%	4.4%	0.7%	—

参考) 2016/3期 新規サブリース受託物件



御幸レジデンス日本橋茅場町



ラポルト祐天寺

	受託戸数
西池袋計画(東京都豊島区)	83戸
中原計画(神奈川県川崎市)	60戸
浦和計画(埼玉県さいたま市)	52戸
柳橋計画(東京都台東区)	31戸
若松計画(東京都新宿区)	28戸
北栄計画(千葉県浦安市)	28戸
他20計画	568戸
合計26計画(※)	850戸

※ 新築物件:235戸 既存物件615戸

- 法人仲介及びリテール仲介の取扱高が増加
- 中古マンション買取再販(リニューアル)において引渡戸数が大幅に増加し増収増益

(単位:百万円)	2015/3期	2016/3期	増減	増減率
売上高	3,882	6,910	3,028	78.0%
営業利益	442	928	485	109.6%
中古マンション引渡戸数	92戸	159戸	67戸	72.8%
仲介取扱高	36,514	42,577	6,062	16.6%
仲介取扱件数(件)	752	805	53	7.0%

参考) 2016/3期 首都圏／近畿圏別 仲介取扱高

(単位:百万円)	2015/3期	2016/3期	増減
リテール仲介／首都圏	16,850	18,112	1,262
リテール仲介／近畿圏	5,150	4,373	▲776
法人仲介(首都圏のみ)	14,514	20,090	5,576
合計	36,514	42,577	6,062

- 工事事業: オフィス移転改修工事の受注が順調に推移
- 海外事業: ホテル・リゾート運営事業の業績が改善

(単位: 百万円)	2015/3期	2016/3期	増減	増減率
売上高	12,470	13,338	868	7.0%
営業利益	133	477	344	258.2%

■ 工事事業



My Village

■ 海外事業



Lake Mckenzie



株式会社ミロク情報サービス 大阪支社



Kingfisher Bay Resort

7. 貸借対照表

● 主に中古マンションや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)	2015/3末	2016/3末	増減
総資産	82,794	102,293	19,499
(たな卸資産)(※)	49,120	67,101	17,981
負債	66,864	82,823	15,959
(借入金)	38,090	52,160	14,070
純資産	15,929	19,470	3,540
ネット有利子負債	24,652	39,036	14,384
自己資本比率	19.2%	19.0%	▲0.2%
ネットD/Eレシオ	1.5倍	2.0倍	0.5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)		2015/3末	2016/3末	増減
新築マンション	戸数	2,177戸	2,060戸	▲117戸
	売上(相当額)	90,600	88,800	▲1,800
新築一戸建	戸数	338区画	226区画	▲112区画
	売上(相当額)	23,400	18,000	▲5,400
中古マンション	戸数	236戸	402戸	166戸
	売上(相当額)	6,600	13,800	7,200
リノベーションマンション等	売上(相当額)	7,500	28,000	20,500

- 前期比 増収営業増益の見通し
- 2017/3期 業績見通しを考慮し 期末配当金として1株当たり7円の配当予定

(単位:百万円)	2016/3期 実績	2017/3期 業績予想	増減
売上高	87,022	90,000	2,977
売上総利益	17,145	19,000	1,854
販売費及び一般管理費(※1)	13,665	15,300	1,634
営業利益	3,480	3,700	219
経常利益	2,959	3,000	40
当期純利益(※2)	3,639	2,700	▲939
1株当たり当期純利益	107.33円	79.63円	▲27.70円

※1 2017/3期における販売費及び一般管理費の増加要因は 主に事業量拡大に伴う販売費・人件費の増加

※2 2016/3期における繰延税金資産 計上に伴う 法人税等調整額 計上の影響等により減益

● 「中期経営計画2018」基本方針

1. 経営基盤の強化
2. 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

● 基本方針に基づき 報告セグメントの変更

従来	変更後 (※)	
<p>■ 不動産販売事業</p> <ul style="list-style-type: none"> • 新築マンション（タウンハウス含む） • 新築一戸建（宅地分譲含む） • リノベーションマンション • 投資用不動産 		
<p>■ 不動産賃貸事業</p> <ul style="list-style-type: none"> • マンション及びオフィスビルのサブリース 		
<p>■ 不動産流通事業</p> <ul style="list-style-type: none"> • リテール仲介 • 法人仲介 • 不動産コンサルティング • 中古マンション買取再販（リニューアル） 		
<p>■ その他事業</p> <ul style="list-style-type: none"> • 子会社における工事業 • 海外事業 		
		<p>■ レジデンシャル事業</p> <ul style="list-style-type: none"> • 新築マンション（タウンハウス含む） • 新築一戸建（宅地分譲含む） • リノベーションマンション • リテール仲介 • 中古マンション買取再販（リニューアル）
		<p>■ ソリューション事業</p> <ul style="list-style-type: none"> • 投資用不動産 • マンション及びオフィスビルのサブリース • 法人仲介 • 不動産コンサルティング
	<p>■ 工事業</p>	
	<p>■ 海外事業</p>	

※ 組織再編 2015年4月1日付で実施済

● 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)		2016/3期 実績(※)	2017/3期 業績予想	増減
レジデンシャル事業	売上高	52,744	49,700	▲3,044
	営業利益	2,961	3,000	38
ソリューション事業	売上高	22,003	28,100	6,096
	営業利益	1,360	1,900	539
工事事業	売上高	9,611	9,300	▲311
	営業利益	333	330	▲3
海外事業	売上高	3,726	3,700	▲26
	営業利益	176	140	▲36
連結消去等	売上高	▲1,064	▲800	264
	営業利益	▲1,351	▲1,670	▲318
合計	売上高	87,022	90,000	2,977
	営業利益	3,480	3,700	219

※ 2016/3期の数値につきましては 変更後の報告セグメント区分に組み替えております

8-④. 2017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」
- 中古マンション買取再販(リニューアル)の引渡戸数が大幅に増加

	2016/3期 実績		2017/3期 業績予想		増減	
	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高
(単位:百万円)						
新築マンション	896戸	39,759	755戸	34,300	▲141戸	▲5,459
新築一戸建	90区画	5,480	80区画	5,100	▲10区画	▲380
リノベーションマンション等	—	6,546	—	9,300	—	2,753
(うち中古マンション買取再販)	(159戸)	(4,950)	(275戸)	(8,600)	(116戸)	(3,649)
リテール仲介等	—	957	—	1,000	—	42
合計	—	52,744	—	49,700	—	▲3,044

通期引渡予定に対する 2016年3月末現在の販売進捗状況

	契約済	引渡予定	契約進捗率
新築マンション	189戸	755戸	25.0%
新築一戸建	4区画	80区画	5.0%

前年同時期 契約進捗率
17.2%
8.8%

売上総利益率

2016/3期 実績	2017/3期 業績予想
20.4%	19.7%
15.4%	14.8%

- ソリューション事業の「売上高内訳」
- 不動産サブリースの転貸戸数 10,000戸を目指す
- 投資用不動産等(一棟物件)の売上高が大幅に増加

	2016/3期 実績		2017/3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
(単位:百万円)						
不動産サブリース(※1)	8,980戸	14,980	9,986戸	13,500	1,006戸	▲1,480
投資用不動産等	—	6,470	—	14,100	—	7,629
(うち一棟物件)	(6棟)	(3,864)	(14棟)	(11,900)	(8棟)	(8,036)
法人仲介等	—	553	—	500	—	▲53
合計	—	22,003	—	28,100	—	6,096

	2016/3期 実績		2017/3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(※2)	13.8%		10.1%		▲3.7%	

※1 会計処理の変更により減収

※2 投資用不動産等のうち 一棟物件の売上総利益率

9-①. トピックス～都市型分譲コンパクトサービスレジデンス～ Cosmos Initia

- 『URBAN TRAVELIFE 京都清水五条別邸』 京都市下京区に誕生
- 室内清掃サービスや第三者管理者方式の導入など 新たな8つのポリシーを展開する新商品




URBAN TRAVELIFE
京都清水五条別邸
by INITIA



urban stay
愉しみに満ちあふれた都市を選ぶ

terminal close
新幹線を含めた交通の要衝をおさえる

smart planning
無駄を抑えた合理的な計画を目指す

stand-in service
室内清掃等の家事サービスを導入する

management system
管理組合管理者業務を
株式会社コスモスライフサポート^{※1}が実施する

owner's guard
住戸内にオーナー様だけのセキュリティゾーンを設ける

comfort locker
荷物に縛られない軽やかな旅や暮らしを応援する

interior package
ご入居前に家具・家電がそろった仕組みをつくる

※1株式会社コスモスライフサポートは株式会社コスモスインシア100%出資の子会社です。

京都府京都市下京区/総戸数40戸
京阪本線「清水五条」駅より徒歩4分
(2016年5月下旬より販売開始予定)

URBAN TRAVELIFE 京都清水五条別邸

あなただけの発見に満ちたこの街へ
ようこそ おかえりなさい
魅力ある観光都市での旅暮らしをご満喫頂く拠点として
また 大切な方をお招きする迎賓の場として
そんなシーンにおいて大切したい要素を 立地・建物・商品の観点から抽出

9-②. トピックス～Design It Your Sense DIY工房のあるマンション～Cosmos Initia

- 新築マンション+DIYで理想の住まいづくりを マンション内の工房で『セルフデコレーションサービス』を提供
- 新築分譲マンション『イニシア練馬豊玉』 好評完売



SELF
DECORATION
SERVICE

コスモスイニシア
セルフ デコレーション サービス



東京都練馬区/総戸数38戸

大江戸線「練馬」駅より徒歩13分
(分譲済)

イニシア練馬豊玉

■ “暮らし方に合わせて 空間も自分らしく育てたい”

- コスモスイニシアの新しいDIYという発想 自分好みの部屋をこだわって作る満足感 住んだ後もいつでも空間のスタイルを変えられる手軽さ
- 暮らし続けていくとともに 住まいをゆっくり育てる豊かさを手に入れる

- 買換希望のお客さまのご要望にお応えして 三井住友銀行と提携

買ってからナッ得売却

株式会社コスモスイニシア



三井住友銀行



■ 買うも売るも妥協しない

- スムーズに買いたい 納得して売りたい どちらも妥協しない
- 欲しい住まいに スムーズな買い替えを可能とする『買ってからナッ得売却』サービスを開始
- <http://www.cigr.co.jp/cstg/sell/kakumei/>

『買ってからナッ得売却』サービス

- 自然 街 人がつながる賃貸住宅の新たなカタチ
- 当社初の「戸建住宅の賃貸運営」プロジェクト『CUBE17～じゆうなな～』 入居者募集



■ 街並みへのこだわり

- 無電柱化
- 境界には塀を設置せず境界石を使用
- 1邸ずつランダムに配置
- 敷地内には40本以上の樹木を植樹

■ 素材へのこだわり

- 国産材「カラマツ」を使用

■ 住民同士のつながり

- トネリコサークル

CUBE17～じゆうなな～



埼玉県新座市/総区画数17区画
JR武蔵野線「新座」駅北口より徒歩12分
(入居者募集中)



【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さまに求められる“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 一歩先ん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
私たちコスモスイニシアは「お客さまに求められる 次の価値をつくる」ことに すべてのエネルギーを注ぎ
より良き「都市生活環境」の創造に挑戦し続けてまいります

【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。

【本資料についてのご注意】

本資料は 2016年5月12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（川原 / 杵本 / 三木）

TEL: 03-5444-3210



ありがとうございました。

www.daiwahouse.com
www.cigr.co.jp