

# 2018年3月期 第2四半期決算説明資料

---

2017年11月8日

株式会社コスモスイニシア

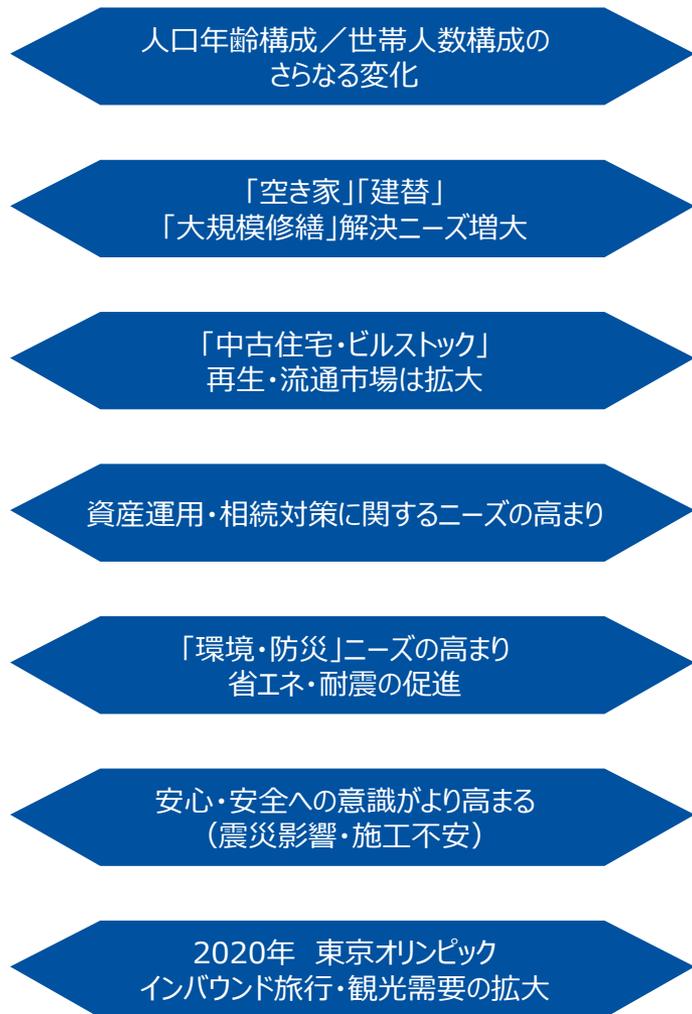
証券コード：8844（JASDAQ）

Cosmos Initia

中期経営計画2018	P. 2
通期業績予想	P. 4
2018年3月期第2四半期 業績概要	P. 6
セグメント情報	P. 7
レジデンシャル事業	P. 8
ソリューション事業	P.11
工事事業・海外事業	P.14
連結貸借対照表	P.15
連結キャッシュフロー計算書	P.16
中長期事業戦略	P.17
トピックス	P.21

## ■ 事業環境認識と「中期経営計画2018」基本方針

### 事業環境認識



### 「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

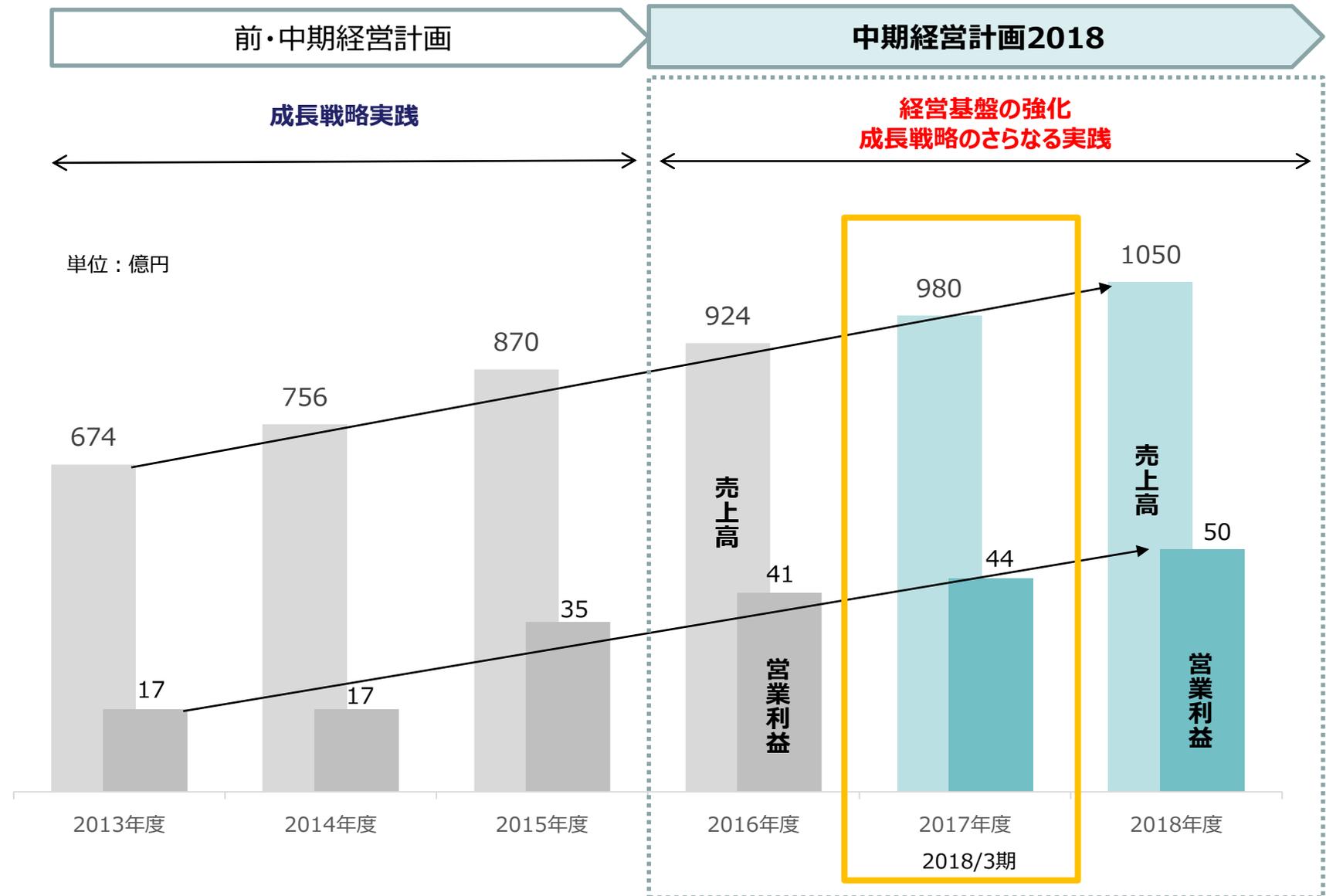
- プロのコンサルタント集団として 事業用不動産に関するあらゆるソリューションをワンストップで提供
- 投資用不動産開発に加え 中古ストック再生を強化拡大

#### ■ 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

## ■ 「中期経営計画2018」における経営指標



## ■ 2018年3月期 通期業績予想

- 前期比増収増益の見通し 契約進捗は順調に推移
- 売上総利益 販売費及び一般管理費において変動が生じるが 連結業績予想の変更なし
- 期末配当金 1株当たり9円を予定（前期比2円増） 期初公表から変更なし

※売上高の季節要因：新築マンション 新築一戸建及び投資用不動産の引渡時期が第4四半期に集中

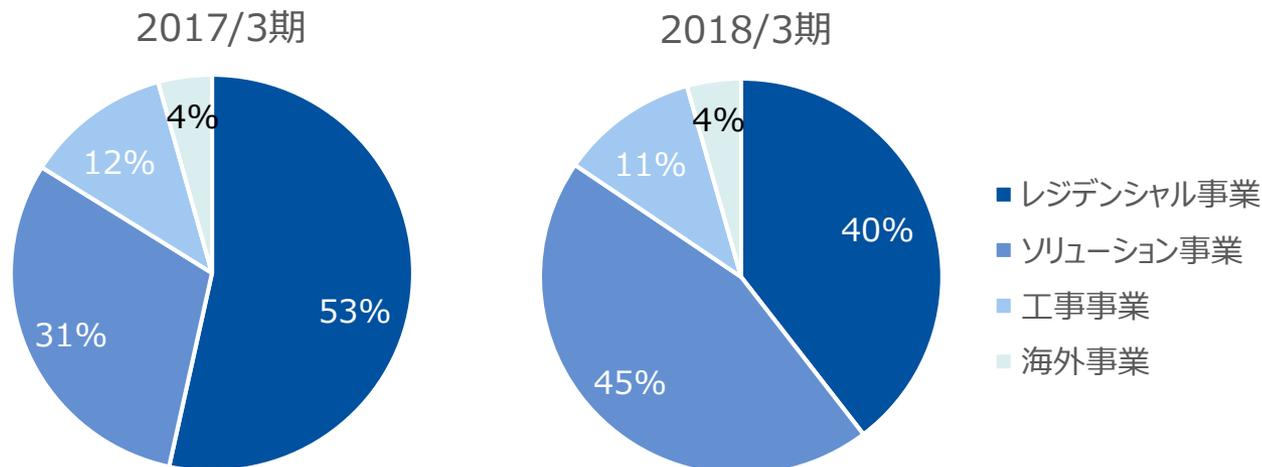
（単位：百万円）	2017/3期	2018/3期 予想	増減	2018/3期 期初予想
売上高	92,366	98,000	5,633	98,000
売上総利益	18,516	19,300	783	17,500
販売費及び一般管理費	14,432	14,900	467	13,100
営業利益	4,084	4,400	315	4,400
経常利益	3,482	3,900	417	3,900
当期純利益	3,030	3,300	269	3,300
1株当たり当期純利益	89.38円	97.32円	7.94円	97.32円
1株当たり配当額	7円	9円	2円	9円

# 通期業績予想 ～報告セグメント～

■ 販売戦略等の見直しにより報告セグメントにおいて変動が生じるが 連結業績予想修正はなし

(単位：百万円)	2017/3期		2018/3期 予想		増減		2018/3期 期初予想	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
レジデンシャル事業	49,884	2,128	39,200	1,000	△10,684	△1,128	39,200	1,200
ソリューション事業	28,502	2,799	44,500	4,500	15,997	1,700	46,900	4,500
工事事業	10,953	360	11,000	250	46	△110	11,000	370
海外事業	4,032	305	4,300	350	267	44	1,900	40
連結消去等	△1,007	△1,510	△1,000	△1,700	7	△189	△1,000	△1,710
合計	92,366	4,084	98,000	4,400	5,633	315	98,000	4,400

<売上高構成比>



※売上構成比率は 内部売上高又は振替高を含む 5

■ 前年同期比増収減益 レジデンシャル・工事事業は減収減益 ソリューション・海外事業は増収増益

(単位：百万円)	2017/3期 2Q	2018/3期 2Q	増減
売上高	33,142	35,281	2,139
売上総利益	7,412	7,228	△184
販売費及び一般管理費	6,581	6,793	212
営業利益	831	434	△396
経常利益	494	250	△243
当期純利益	384	163	△221

<報告セグメント別>	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
レジデンシャル事業	17,461	452	13,013	△556	△4,447	△1,009
ソリューション事業	9,547	951	16,772	1,915	7,225	963
工事事業	4,933	105	3,933	△281	△1,000	△386
海外事業	1,603	15	1,851	41	248	26
連結消去等	△403	△694	△289	△684	113	9
合計	33,142	831	35,281	434	2,139	△396

## レジデンシャル事業

「一歩先をつくる。一生涯にこたえる。」  
住まいづくりに妥協することなく真摯に取り組み  
いつも快適に安心してお住まいいただける  
住宅を提供します

### 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 リテール仲介等



## ソリューション事業

投資用・賃貸不動産の売買・運営、土地の有効活用  
設計・建築コンサルティングなど  
一歩先を行くソリューションを提供します

### 不動産サブリース



### 投資用不動産等（住宅・ビル・ホテル）



### 法人仲介等 ホテル運営等



## 工事事業

オフィス改修・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供します



## 海外事業

オーストラリアでのリゾート運営やマンションを  
提供します





イニシアクラウド渋谷笹塚



グランフォーラム国立



パークシティ新川崎西二番街

## サマリー

- 新築マンションの引渡戸数減少及び建築費上昇等により利益率が低下し 減収減益
- 販売は契約・引渡とも概ね計画通り進捗
- 販売戦略の見直しにより 通期業績予想を修正  
売上高392億円（変動なし） 営業利益10億円（△2億円）

## トピックス（P21・22参照）

- グッドデザイン賞16年連続受賞 集合住宅部門でナンバーワンの受賞連続記録
- 『イニシア世田谷松陰神社前』販売初月申込完売
- 『イニシア西新井』キッズデザイン賞受賞

## ■ 新築マンションの引渡戸数減少により前年同期比減収

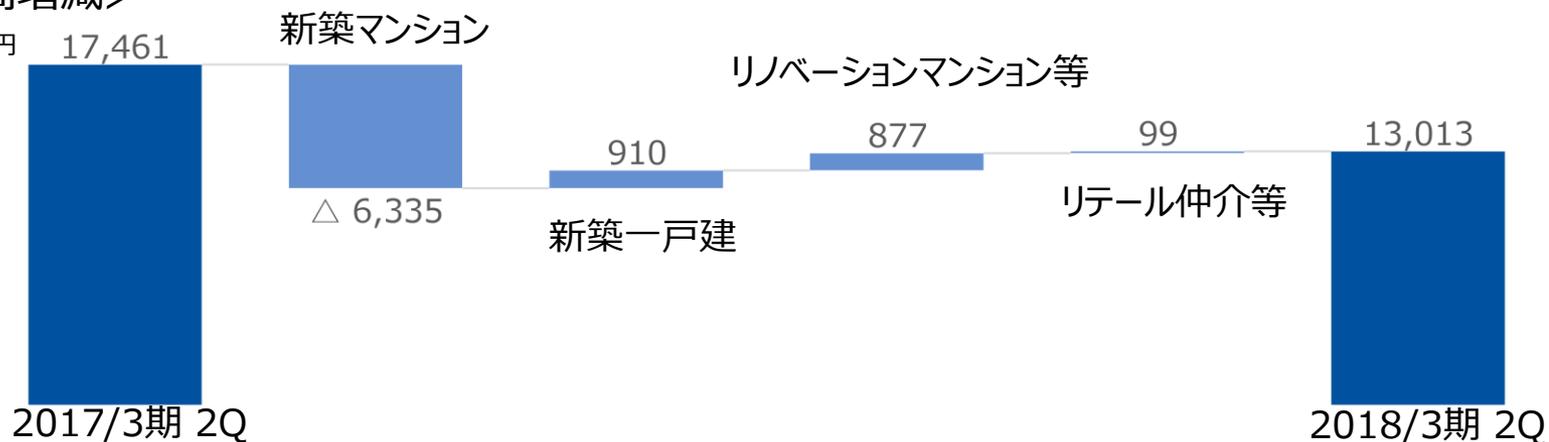
(単位：百万円)	2017/3期 2Q		2018/3期 2Q		2018/3期 通期予想	
	引渡戸数等	売上高	引渡戸数等	売上高	引渡戸数等	売上高
新築マンション (※)	283戸	13,172	161戸	6,837	549戸	24,800
新築一戸建 (※)	16区画	851	20区画	1,762	62区画	5,200
リノベーションマンション等	—	3,093	—	3,971	—	8,500
(うち中古マンション買取再販)	(89戸)	(2,794)	(91戸)	(3,739)	(194戸)	(8,000)
リテール仲介等	—	342	—	442	—	700
合計	—	17,461	—	13,013	—	39,200

※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

※共同事業物件における戸数及び区画数は事業比率に基づいて計算

### <売上高増減>

単位：百万円



- 契約進捗率は前年同期を上回り 通期引渡計画戸数に対し概ね計画通り推移

## <売上総利益率>

	2017/3期		2018/3期	
	2Q	通期	2Q	通期計画
新築マンション	17.9%	19.3%	13.4%	16.1%
新築一戸建	4.2%	11.8%	16.4%	16.0%
中古マンション	14.1%	10.0%	11.1%	11.9%

## <契約進捗率>

	2017/3期		2018/3期	
	2Q 契約済	対通期 進捗率	2Q 契約済	対通期 進捗率
新築マンション	515戸	68.2%	382戸	69.6%
新築一戸建	27区画	33.8%	28区画	45.2%
中古マンション	114戸	41.5%	102戸	52.6%

※たな卸資産評価損による影響額を除く

## <完成在庫>

	2017/3期 2Q	2017/3期	2018/3期 2Q
新築マンション	210戸	144戸	193戸
(うち未契約)	(162戸)	(128戸)	(141戸)
新築一戸建	37区画	24区画	22区画
(うち未契約)	(27区画)	(19区画)	(16区画)

※従前の「販売中未契約完成在庫」の表示から 上記の通り「完成在庫」「うち未契約完成在庫」の表示に変更



コスモグラシア根岸



コスモグランズ南品川



ワイズ柳橋

## サマリー

- 投資用不動産の引渡棟数が増加し 大幅な増収増益
- 不動産サブリース転貸戸数が引き続き増加
- 販売戦略の見直しにより ソリューション事業通期業績予想を修正  
売上高445億円 (△24億円) 営業利益45億円 (変動なし)

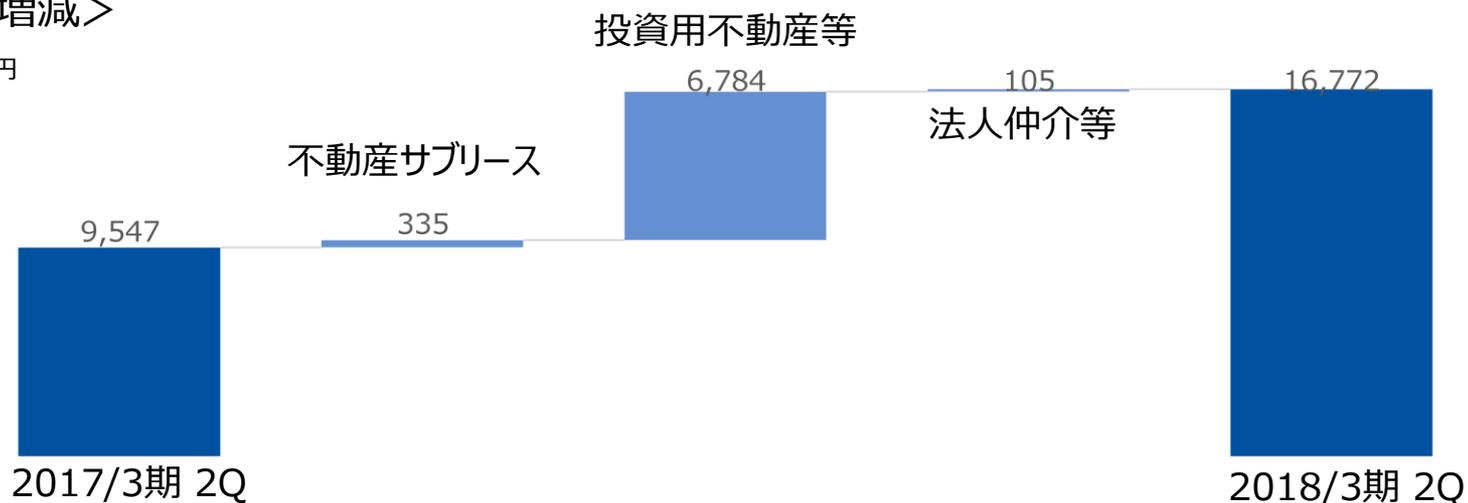
■ 投資用不動産の引渡棟数が増加し 前年同期比大幅増収 不動産サブリース・法人仲介等も増収

(単位：百万円)	2017/3期 2Q		2018/3期 2Q		2018/3期 通期予想	
	転貸戸数/ 引渡棟数等	売上高	転貸戸数/ 引渡棟数等	売上高	転貸戸数/ 引渡棟数等	売上高
不動産サブリース	9,107戸	6,858	9,623戸	7,193	9,516戸	14,600
投資用不動産等(※)	-	2,344	-	9,128	-	29,000
(うち一棟物件)	(1棟)	(1,193)	(5棟)	(6,493)	(19棟)	(21,600)
法人仲介等	-	344	-	449	-	900
合計	-	9,547	-	16,772	-	44,500

※投資用不動産等には賃料収入及び土地売却を含む

## <売上高増減>

単位：百万円



- 契約進捗率は通期引渡計画額に対し 前年同期を大きく上回る水準で進捗
- 不動産サブリース転貸戸数が増加

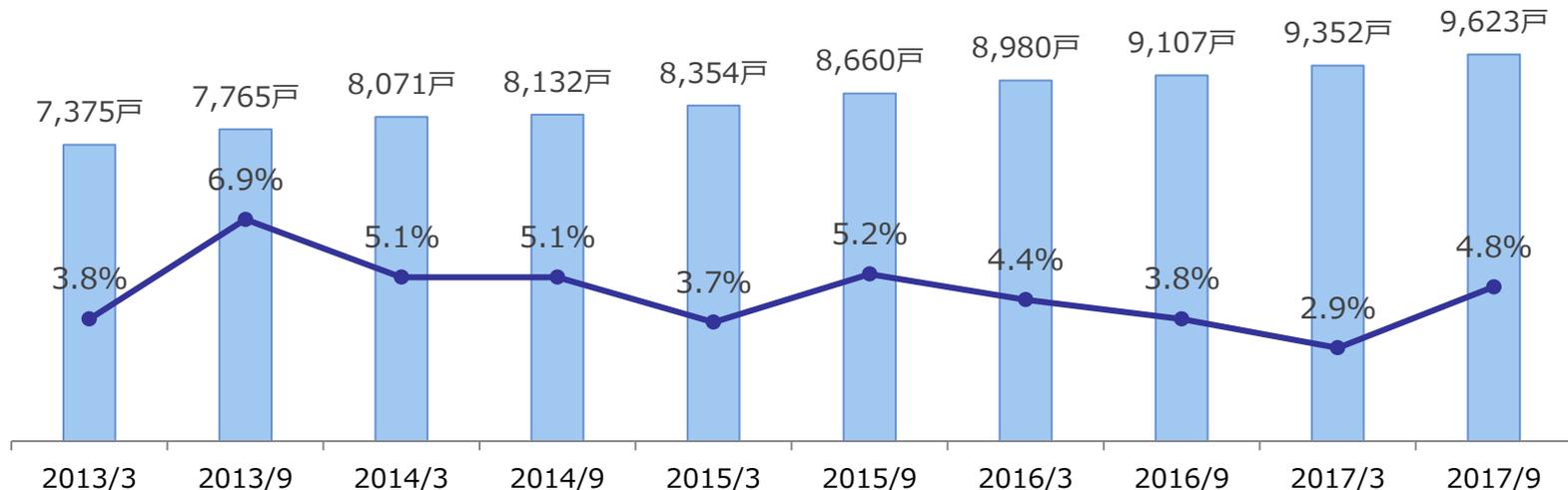
## <売上総利益率>

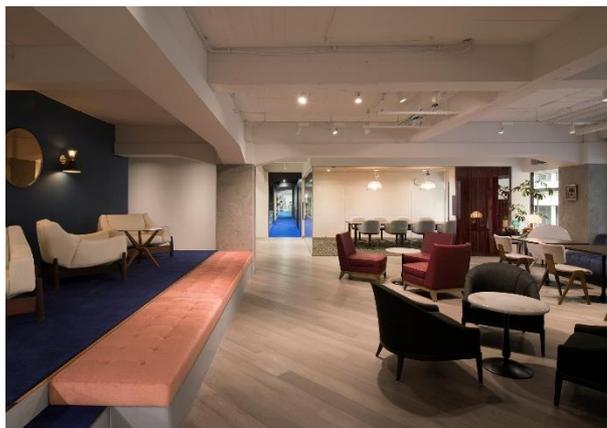
	2017/3期		2018/3期	
	2Q	通期	2Q	通期計画
一棟物件 (投資用不動産等)	26.5%	13.3%	14.2%	14.4%

## <契約進捗率>

(単位：百万円)	2017/3期		2018/3期	
	2Q 契約済	対通期 進捗率	2Q 契約済	対通期 進捗率
一棟物件 (投資用不動産等)	3,068	25.8%	12,202	56.5%

## <不動産サブリース転貸戸数・空室率>





施工事例（株式会社コスモスマ）



施工事例（株式会社LIFULL）



フラワー・ミル・オブ・サマーヒル・プロジェクト

## サマリー

- 工事業－オフィス改修工事の受注が減少し減収減益 利益率の低下により通期業績予想を修正  
売上高110億円（変動なし） 営業利益2.5億円（△1.2億円）
- 海外事業－オーストラリアにおけるリゾート事業の売却時期の見直しにより 通期業績予想を修正  
売上高43億円（+24億円） 営業利益3.5億円（+3.1億円）

(単位：百万円)	2017/3期 2Q		2018/3期 2Q		2018/3期予想	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
工事業	4,933	105	3,933	△281	11,000	250
海外事業	1,603	15	1,851	41	4,300	350

## ■ 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)	2017/3期	2018/3期 2Q	増減
総資産	110,193	108,532	△1,660
(たな卸資産 (※))	69,483	74,798	5,315
負債	87,949	86,342	△1,606
(借入金)	57,972	63,262	5,289
純資産	22,243	22,190	△53
自己資本比率	20.2%	20.4%	0.2%
ネット有利子負債	40,242	52,458	12,215
ネットD/Eレシオ	1.8倍	2.4倍	0.6倍

### <たな卸資産の売上想定内訳>

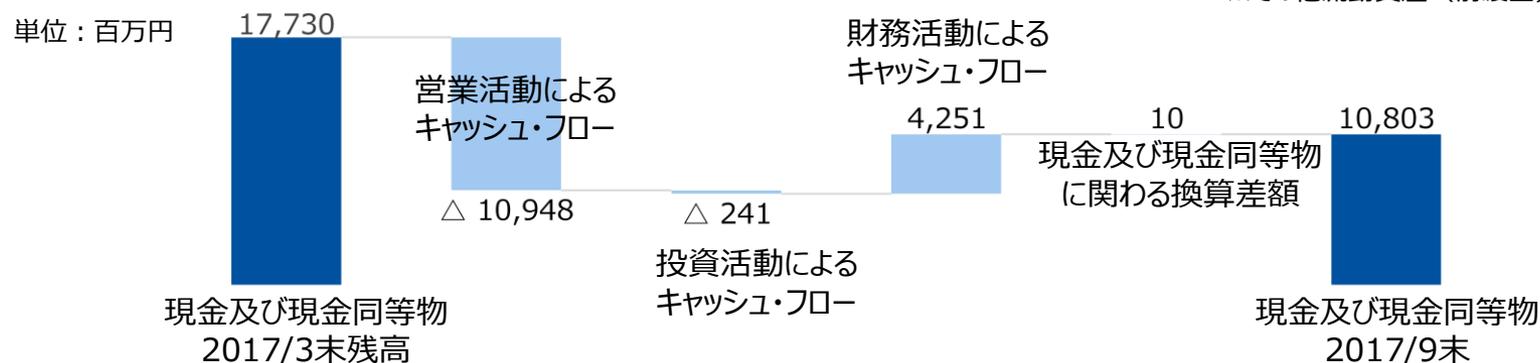
※その他流動資産（前渡金）を含む

(単位：百万円)	戸数等	売上相当額	戸数等	売上相当額
新築マンション	1,186戸	60,800	1,327戸	61,500
新築一戸建	119区画	12,600	215区画	14,500
中古マンション	340戸	12,800	363戸	13,800
投資用不動産等	—	54,400	—	68,500
合計	—	140,600	—	158,300

■ 投資用不動産の取得が順調に推移 営業活動によるCF-マイナス 財務活動によるCF-プラス

	2017/3期 2Q	2018/3期 2Q
営業活動によるキャッシュ・フロー	△23,218	△10,948
税金等調整前四半期純利益	474	248
たな卸資産の増減 (△は増加) (※)	△18,330	△5,313
投資活動によるキャッシュ・フロー	△103	△241
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,469	4,251
借入金の増減額 (△は減少)	19,970	5,235
配当金の支払額	△236	△236
現金及び現金同等物に関わる換算差額	△50	10
現金及び現金同等物の増減額	△3,903	△6,926
現金及び現金同等物の期首残高	13,124	17,730
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,221	10,803

※その他流動資産（前渡金）の増減を含む



■ レジデンシャル事業（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
新築分譲	マンション 一戸建	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	約500億円
	アクティブシニア向け マンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アクティブシニア層の多様なニーズに対応</li> <li>● 管理・運営を含めたサービスの提供</li> </ul>	
ストック活用	リノベーションマンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新築分譲のノウハウをいかした多様なサービスの提供</li> <li>● 供給ボリュームの拡大を目指す</li> </ul>	約200億円
	リテール仲介 リノベーション工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 『住替革命』サービスの提供</li> <li>● リテール仲介+リノベーション工事の展開</li> </ul>	
サービス	入居後サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● お客さまの一生涯にこたえるサービスの提供</li> <li>● 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</li> </ul>	

## ■ ソリューション事業（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
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
	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>	

## ■ 工事事業・海外事業

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>	

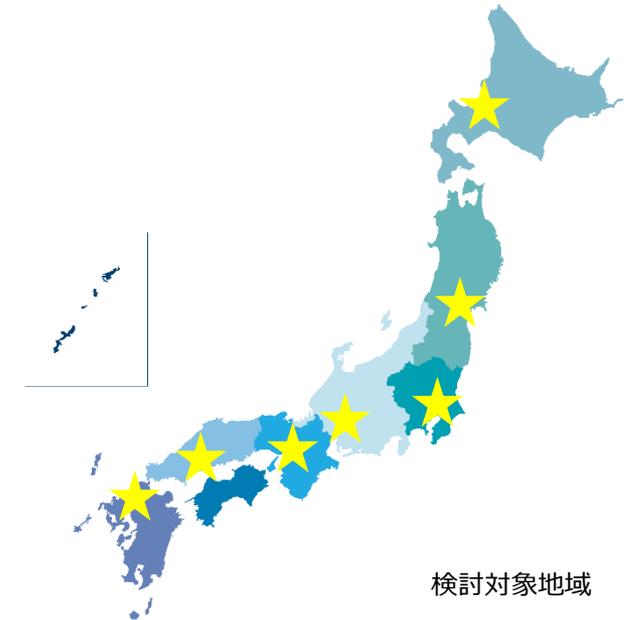
## <レジデンシャル事業>

### ■ アクティブシニア向けマンション

✓ 第2号プロジェクト内定 全国展開に向けて始動



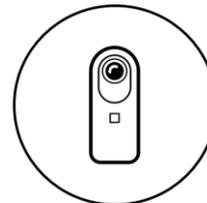
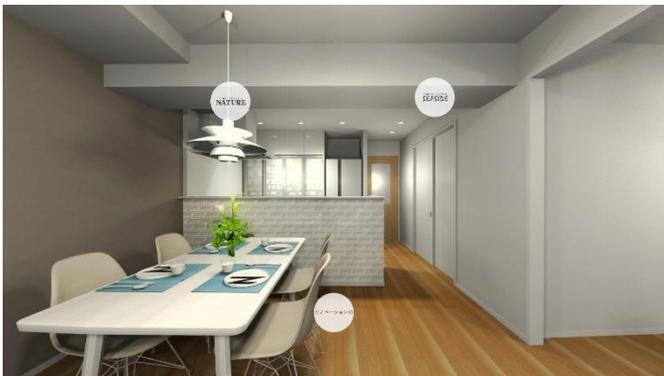
供給事例 グランコスモ武蔵浦和



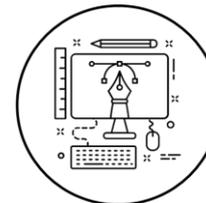
検討対象地域

### ■ リノベーションマンション

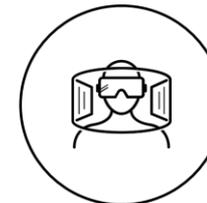
✓ VR(仮想現実)を用いた新サービスの提供など あらゆるニーズに応える取り組みを展開



① 対象になる物件を360度カメラで撮影



② 複数のパターン of CG(VR)を制作



③ ヘッドマウントディスプレイにCGコンテンツをダウンロードし、お客さまに提案



④ WEBの物件サイトに掲載し、自宅でも閲覧できるようにする

## <ソリューション事業>

### ■ ホテル開発・運営

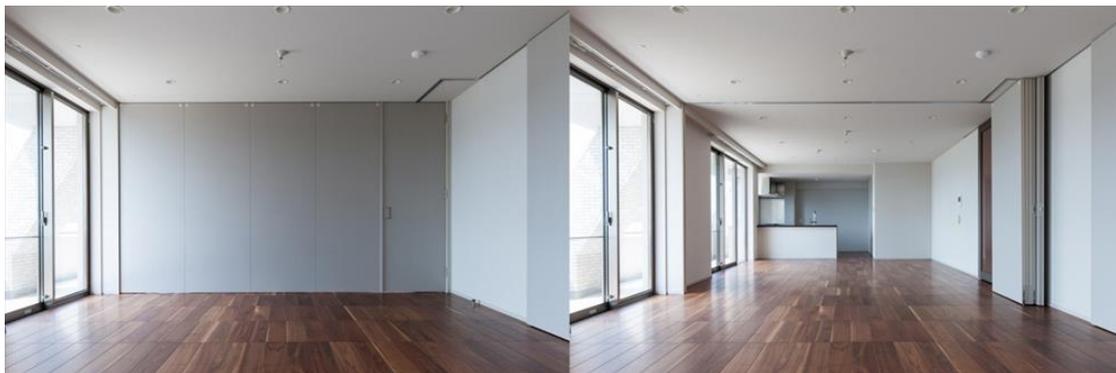
- ✓ 1,500室の稼働をめざし 開発中アパートメントホテルが14棟・774室に増加(来春より順次オープン予定)
- ✓ アpartmentホテル運営子会社「株式会社コスモホテルマネジメント」を設立
- ✓ ビジネスホテル等の開発にも取り組み 開発後のホテル売却収益及び運営収益の獲得をめざす



(仮称) 赤坂アpartmentホテル

- 2017年グッドデザイン賞 『イニシアクラウド渋谷笹塚』『イニシア葛西/ポケットベース』
- ✓ 集合住宅部門でナンバーワンの受賞連続記録

『イニシアクラウド渋谷笹塚』 東京都渋谷区／総戸数42戸／販売中



- ・「場の用途」と「動線」を住まい手が自由にデザインできる住まいを提案
- ・構造計画や水回りコア配置を整理し、間仕切り・扉の位置や納まりを工夫

『イニシア葛西/ポケットベース』 東京都江戸川区／総戸数32戸／分譲済



- ・住空間に平面だけでなく高さ方向の用途・居場所を与えたデザインを提案
- ・住空間（インフィル）の中にさらに「ポケットベース」という立体的なインフィルを導入

- 『イニシア世田谷松陰神社前』販売初月申込完売
- ✓ 歴史を受け継ぐ既存樹を残した植栽計画と素材の風合いを生かした住空間に高い評価



外観・外構写真



モデルルーム写真

- 『イニシア西新井』キッズデザイン賞受賞
- ✓ 分譲マンションとして初めて「東京都子育て支援住宅」設計認定を取得  
キッズデザイン賞「子どもたちを産み育てやすいデザイン」部門を受賞



## ■ 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応えたい」

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  
いう意味を含めました

「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含めています

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11月8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 （ 杵本 / 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)