

2018年3月期 決算説明資料

2018年5月9日

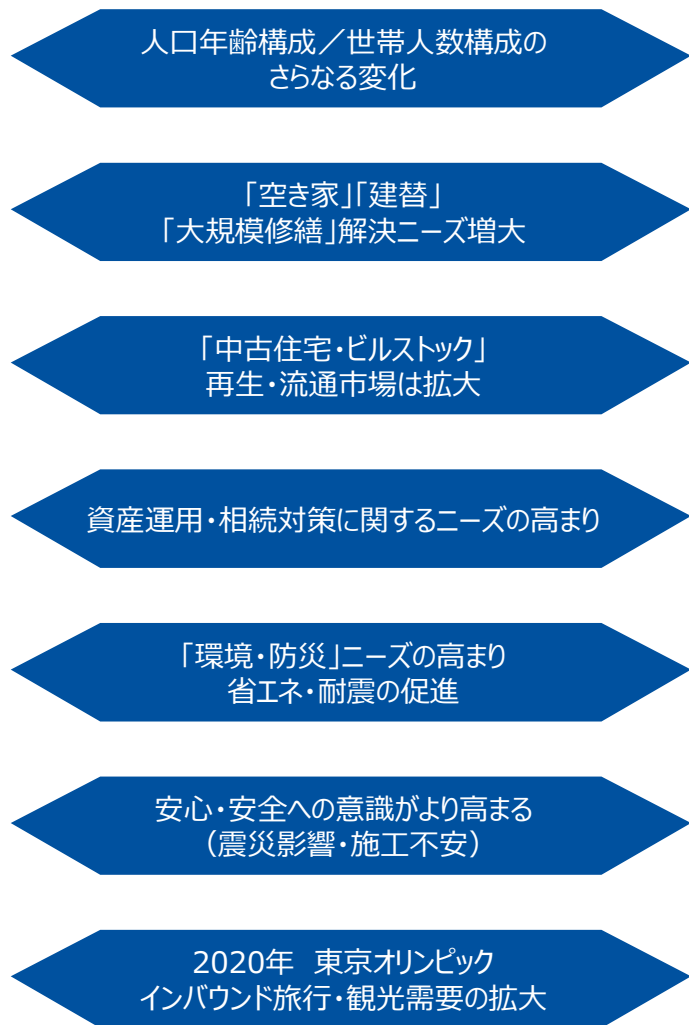
株式会社コスモスイニシア

証券コード：8844（JASDAQ）

中期経営計画2018	P. 2
2018年3月期 業績概要	P. 4
2018年3月期 連結貸借対照表	P. 6
2018年3月期 連結キャッシュフロー計算書	P. 7
2019年3月期 業績予想	P. 8
セグメント情報	P.10
レジデンシャル事業	P.11
ソリューション事業	P.14
工事事業・海外事業	P.17
中長期事業戦略	P.18
トピックス	P.22
企業理念・CSVビジョン	P.25

■ 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

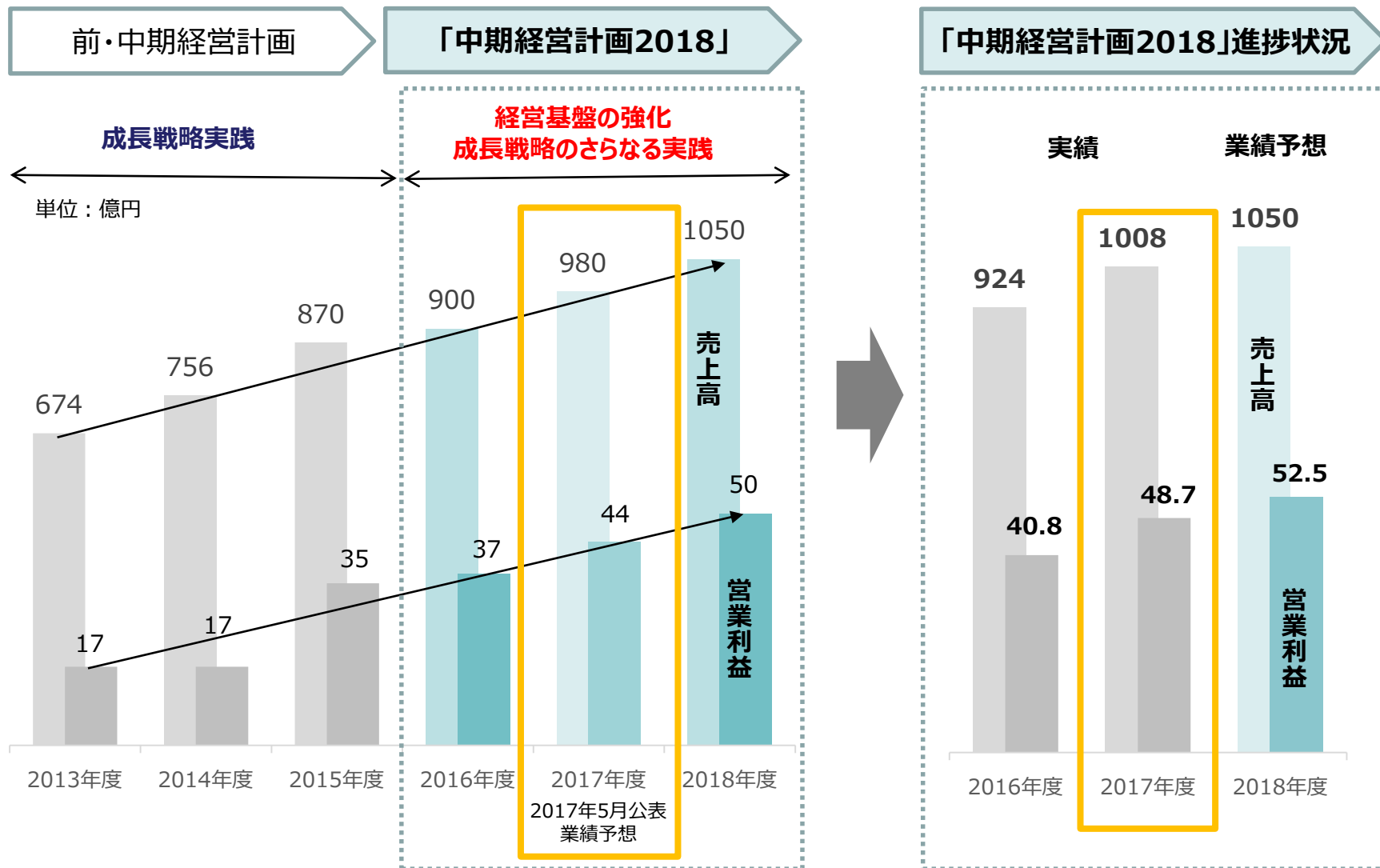
- プロのコンサルタント集団として 事業用不動産に関するあらゆるソリューションをワンストップで提供
- 投資用不動産開発に加え 中古ストック再生を強化拡大

■ 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



- 業績予想を上回り 4期連続増収増益
- 売上高1,008億円 営業利益48.7億円
- 業績予想比 売上総利益増加 販売費及び一般管理費減少
- 期末配当金 1株当たり9円の配当実施予定（前期比2円増）

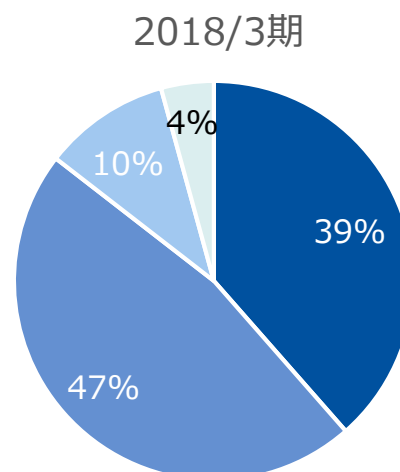
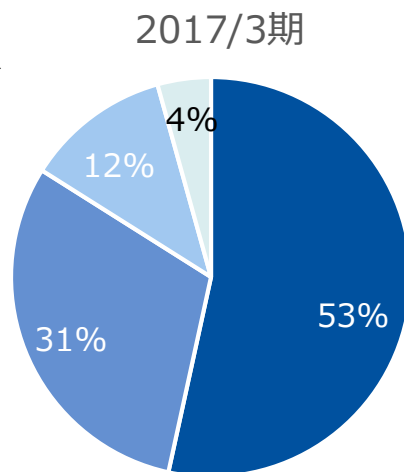
(単位：百万円)	2017/3期	2018/3期	増減	2018/3期 業績予想(*)
売上高	92,366	100,829	8,463	98,000
売上総利益	18,516	19,487	970	19,300
販売費及び一般管理費	14,432	14,618	185	14,900
営業利益	4,084	4,869	785	4,400
経常利益	3,482	4,367	885	3,900
当期純利益	3,030	3,695	664	3,300
1株当たり当期純利益	89.38円	108.98円	19.60円	97.32円
1株当たり配当額	7円	9円	2円	9円

* 2017年11月公表 業績予想

■ ソリューション事業が前期比大幅な増収増益

(単位：百万円)	2017/3期		2018/3期		増減		2018/3期 業績予想(*)	
	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	39,129	1,142	△10,755	△985	39,200	1,000
ソリューション事業	28,502	2,799	47,671	4,862	19,168	2,062	44,500	4,500
工事事業	10,953	360	10,406	71	△547	△289	11,000	250
海外事業	4,032	305	4,328	367	295	61	4,300	350
連結消去等	△1,007	△1,510	△705	△1,573	302	△63	△1,000	△1,700
合計	92,366	4,084	100,829	4,869	8,463	785	98,000	4,400

<売上高構成比>



* 2017年11月公表 業績予想

- レジデンシャル事業
- ソリューション事業
- 工事事業
- 海外事業

■ たな卸資産増加 自己資本比率・ネットD/Eレシオ改善

(単位：百万円)	2017/3期	2018/3期	増減
総資産	110,193	115,309	5,116
(たな卸資産 ※)	69,483	73,497	4,014
負債	87,949	89,484	1,535
(借入金)	57,972	58,048	76
純資産	22,243	25,824	3,580
自己資本比率	20.2%	22.4%	2.2%
ネット有利子負債	40,242	42,706	2,463
ネットD/Eレシオ	1.8倍	1.7倍	△0.2倍

※その他流動資産（前渡金）を含む

<たな卸資産の売上想定内訳>

(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	1,550戸	74,200
新築一戸建	199区画	12,600	251区画	17,200
中古マンション	340戸	12,800	382戸	16,100
投資用不動産等	—	54,400	—	69,300
合計	—	140,600	—	176,800

- 営業キャッシュ・フロー 税金等調整前当期純利益による資金増加 たな卸資産増加による資金減少
- 財務キャッシュ・フロー 不動産特定共同事業出資受入金減少および配当金の支払による資金減少

	2017/3期	2018/3期
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,144	△999
税金等調整前当期純利益	3,446	4,340
たな卸資産の増減（△は増加）（※）	△2,385	△4,010
投資活動によるキャッシュ・フロー	△450	△744
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,892	△673
借入金の増減額（△は減少）	5,899	△36
不動産特定共同事業出資受入金の増減（△は減少）	△1,760	△400
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	19	29
現金及び現金同等物の増減額	4,605	△2,387
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期末残高	17,730	15,342

※その他流動資産（前渡金）の増減を含む

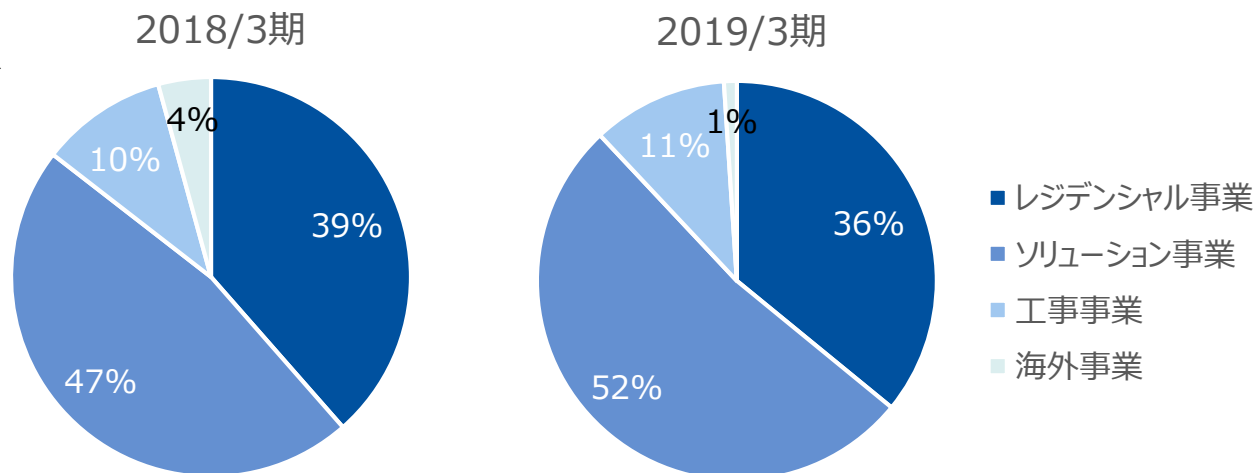
- 5期連続増収増益の見通し「中期計画2018」を上回る進捗
- 売上高1,050億円 営業利益52.5億円
- 海外ホテル・リゾート運営事業売却により 売上総利益減少・販売費及び一般管理費減少
- 期末配当金 2年連続増配 1株当たり11円の配当実施予定（前期比2円増）

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期 予想	増減
売上高	100,829	105,000	4,170
売上総利益	19,487	18,330	△1,157
販売費及び一般管理費	14,618	13,080	△1,538
営業利益	4,869	5,250	380
経常利益	4,367	4,800	432
当期純利益	3,695	4,400	704
1株当たり当期純利益	108.98円	129.77円	20.79円
1株当たり配当額	9円	11円	2円

■ ソリューション事業が継続して拡大 海外ホテル・リゾート運営事業売却により海外事業は縮小の見通し

(単位：百万円)	2018/3期		2019/3期		増減	
	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	39,129	1,142	38,000	1,250	△1,129	107
ソリューション事業	47,671	4,862	55,100	5,560	7,428	697
工事事業	10,406	71	11,600	300	1,193	228
海外事業	4,328	367	1,100	70	△3,228	△297
連結消去等	△705	△1,573	△800	△1,930	△94	△356
合計	100,829	4,869	105,000	5,250	4,170	380

<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

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
住まいを提供します

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（住宅・ビル等）



投資用不動産等（住宅・ビル・ホテル） 法人仲介等



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

オーストラリアなどにて新築マンション・商業施設等の複合開発事業およびサービスアパートメント運営に参画しています





新築マンション『イニシア世田谷松陰神社前』



新築一戸建『グランフォーラム鷺沼』



リノベーションマンション『プラザ元加賀』

サマリー

- 2018/3期 前期比減収減益 概ね業績予想通り
- 2019/3期 前期比同水準の見通し

(単位：百万円)	2017/3期	2018/3期	2018/3期 業績予想(*)	2019/3期 業績予想
売上高	49,884	39,129	39,200	38,000
営業利益	2,128	1,142	1,000	1,250

* 2017年11月公表 業績予想

- 2018/3期 新築マンション・リノベーションマンション等減収
- 2019/3期 新築マンション減収 新築一戸建・リノベーションマンション等増収
レジデンシャル事業全体では前期比同水準の見通し

(単位：百万円)	2017/3期		2018/3期		2019/3期 業績予想	
	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 (※)	744戸	33,266	558戸	24,948	422戸	20,700
新築一戸建 (※)	68区画	4,817	55区画	4,717	110区画	6,900
リノベーションマンション等	—	11,030	—	8,661	—	9,700
(うち中古マンション買取再販)	(317戸)	(10,477)	(214戸)	(8,156)	(222戸)	(9,100)
リテール仲介等	—	769	—	802	—	700
合計	—	49,884	—	39,129	—	38,000

※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

- 売上総利益率 2018/3期 業績予想を上回る
2019/3期 新築マンション・中古マンション改善の見通し

<売上総利益率>

	2017/3期	2018/3期	2018/3期 予想(*)	2019/3期 予想
新築マンション	19.3%	16.7%	16.1%	18.3%
新築一戸建	11.8%	16.5%	16.0%	9.4%
中古マンション	10.0%	12.5%	11.9%	12.9%

※たな卸資産評価損による影響額を除く

* 2017年11月公表 業績予想

<契約進捗率> 次期業績予想に対する期末時点

	2017/3月末		2018/3月末	
	契約済	対次期予想 進捗率	契約済	対次期予想 進捗率
新築マンション	74戸	13.3%	112戸	26.5%
新築一戸建	5区画	8.2%	5区画	4.5%
中古マンション	23戸	11.8%	8戸	3.6%

<完成在庫>

	2017/3期	2018/3期
新築マンション	144戸	161戸
(うち未契約)	(128戸)	(133戸)
新築一戸建	24区画	30区画
(うち未契約)	(19区画)	(25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



不動産サブリース 『コスモグランズ南品川』



投資用不動産等 『コスモグラシア根岸』



投資不動産等『MIMARU京都 堀川六角』

サマリー

- 2018/3期 前期比大幅な増収増益 業績予想を上回る
- 2019/3期 前期に引き続き増収増益の見通し

(単位：百万円)	2017/3期	2018/3期	2018/3期 業績予想(*)	2019/3期 業績予想
売上高	28,502	47,671	44,500	55,100
営業利益	2,799	4,862	4,500	5,560

* 2017年11月公表 業績予想

- 2018/3期 一棟物件の引渡が増加 投資用不動産等が大幅な増収
不動産サブリース・法人仲介等も堅調に推移
- 2019/3期 ホテル開発・運営が本格化 投資用不動産等の増収が継続する見通し

(単位：百万円)	2017/3期		2018/3期		2019/3期 業績予想	
	転貸戸数等 /棟数等	売上高	転貸戸数等 /棟数等	売上高	転貸戸数等 /棟数等	売上高
不動産サブリース	9,352戸	13,849	9,520戸	14,507	9,883戸	14,800
投資用不動産等(※)	—	14,087	—	32,381	—	39,600
(うち一棟物件)	(15棟)	(11,078)	(20棟)	(25,141)	(25棟)	(34,200)
法人仲介等	—	565	—	782	—	700
合計	—	28,502	—	47,671	—	55,100

※投資用不動産等にはホテル運営収入・賃料収入・土地売却を含む

- 売上総利益率 2018/3期 改善 2019/3期も改善の見通し
- 空室率 2018/3期 不動産サブリース空室率が前期末比低下

<売上総利益率>

	2017/3期	2018/3期	2018/3期 予想(*)	2019/3期 予想
一棟物件 (投資用不動産等)	13.3%	14.6%	14.4%	16.8%

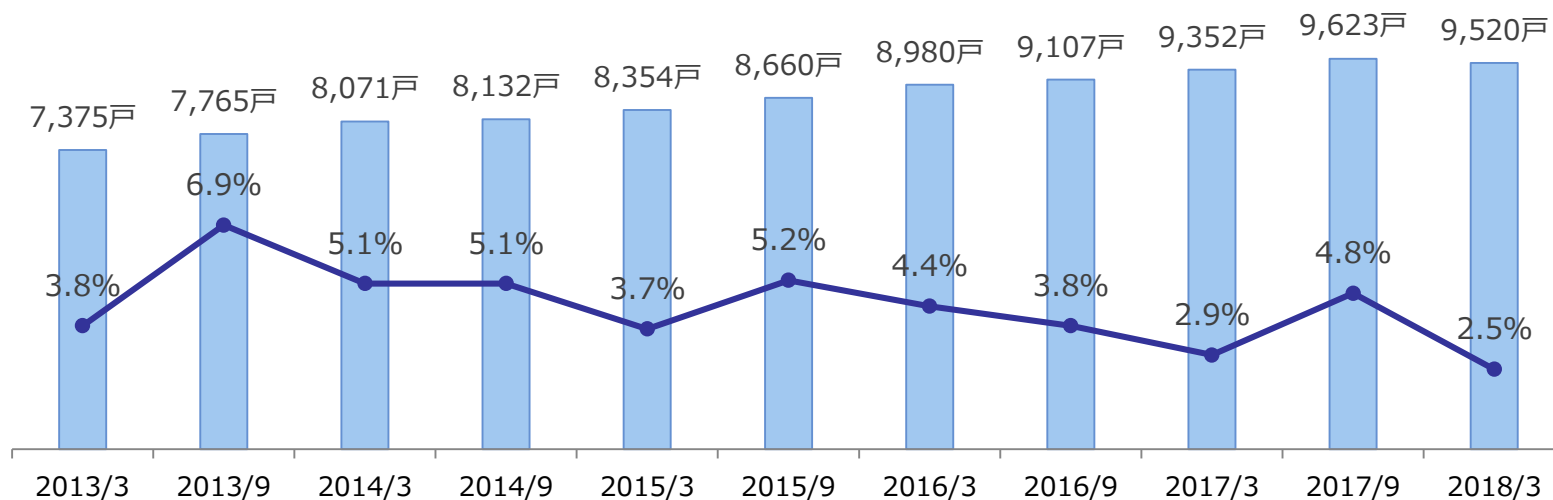
※たな卸資産評価損による影響額を除く

* 2017年11月公表 業績予想

<契約進捗率> 次期業績予想に対する期末時点

(単位：百万円)	2017/3月末		2018/3月末	
	契約済	対次期予想 進捗	契約済	対次期予想 進捗
一棟物件 (投資用不動産等)	1,180	5.5%	789	2.3%

<不動産サブリース転貸戸数・空室率>





工事事業施工事例（MIFA仙台）



工事事業施工事例（株式会社LIFULL）



海外事業『フラワー・ミル・オブ・サマーヒル・プロジェクト』

サマリー

- 工事事業 2018/3期 受注減少および利益率低下により減収減益 2019/3期は回復見通し
- 海外事業 2018/3期 ホテル・リゾート運営事業が堅調に推移 前期比増収増益
2019/3期 同事業売却により減収減益の見通し

(単位：百万円)	2017/3期		2018/3期		2018/3期 業績予想(*)		2019/3期 業績予想	
	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
工事事業	10,953	360	10,406	71	11,000	250	11,600	300
海外事業	4,032	305	4,328	367	4,300	350	1,100	70

* 2017年11月公表 業績予想

■ 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"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 『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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	

■ 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"> ● 商品の多様化の推進 ● 中古ストック再生の注力と“ブランド化” 	約400億円
	アパートメント ホテル等	<ul style="list-style-type: none"> ● インバウンド宿泊需要向けのホテル開発 	
法人仲介	<ul style="list-style-type: none"> ● 販売後の賃貸管理の受託促進 ● 不動産健康診断サービス会員とのビジネス創出 		
ストック	不動産サブリース	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅中心からビルを含めた賃貸領域への拡張 ● 管理戸数・面積の拡大及びオペレーション効率化 	約300億円
	アパートメントホテル 運営	<ul style="list-style-type: none"> ● インバウンド宿泊需要向けのホテル運営 	
サービス	不動産コンサルティング	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 	

■ 工事事業・海外事業

工事事業 (コスモスマア)	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅・オフィス領域のサービス拡充 ● 建築受注と投資不動産 (再生) の改修工事を拡張 	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"> ● オーストラリア シドニーでのマンション等の開発 ● 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 	

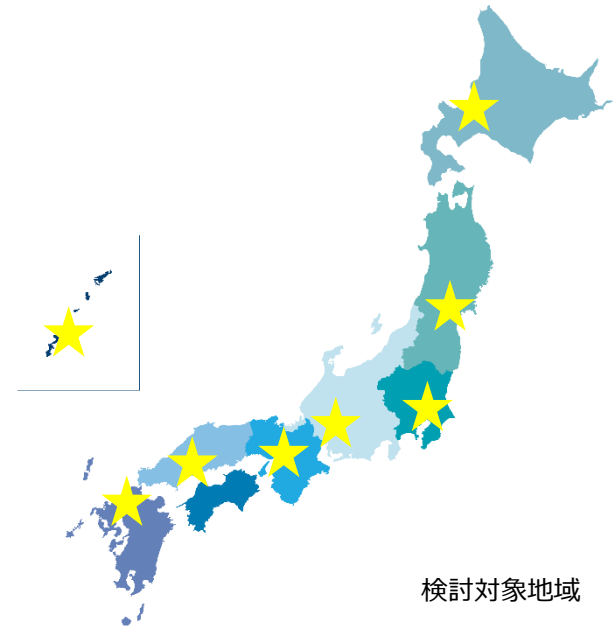
<レジデンシャル事業>

- アクティブシニア向けマンション
- 第4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』

- リノベーションマンション
- 3シリーズを軸にあらゆるニーズにこたえる取り組みを展開
- リノベーション工事受注も拡大



検討対象地域

好きと一緒に暮らすリノベーション。



INITIA LINE
INITIA WIZ
INITIA ID



<ソリューション事業>

■ アpartmentホテル開発・運営

- 2018年2月に第1号施設が開業 運営数 4施設154室
- 2020年までに1,500室の稼働をめざす 開発数 18施設・931室（開業済含む）
- 開発後の施設売却および運営収益により 事業拡大を図る

2018年2月～4月開業アpartmentホテル

名称	開業日	客室数
MIMARU東京 上野NORTH	2018年2月8日	40室
MIMARU東京 赤坂	2018年4月1日	40室
MIMARU京都 堀川六角	2018年4月13日	42室
MIMARU東京 日本橋水天宮前	2018年4月26日	32室



APARTMENT HOTEL

MIMARU



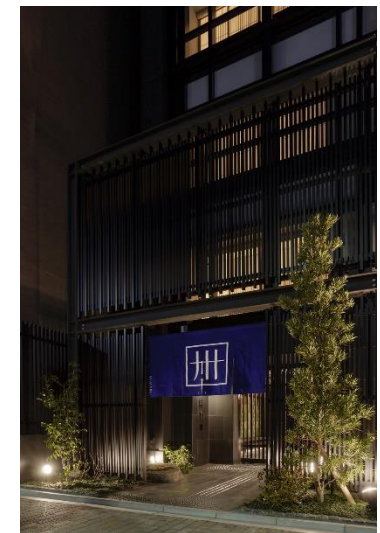
『MIMARU東京 上野NORTH』



『MIMARU東京 赤坂』



『MIMARU東京 日本橋水天宮前』



『MIMARU京都 堀川六角』

- 『イニシア西新井』 分譲マンション初の東京都子育て支援住宅認定取得
- “子育て”と“楽しく備える防災”をサポートする 環境×設計×コミュニティ形成支援



『イニシア西新井』外観写真



東京都子育て支援住宅認定取得・第11回キッズデザイン賞受賞



安心のNext



快適のNext

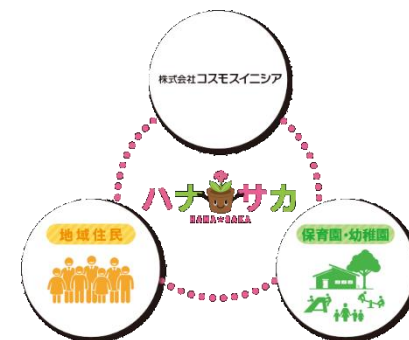


公正・公平のNext

- 『イニシア港北ニュータウン』 地域共生活動「ハナサカ」を北山田小学校児童らと実施
- 2015年より新築マンション周辺地域にて花植えや清掃活動を展開



山田富士公園で桜の木を植樹



安心のNext



快適のNext



環境のNext

- 『バリューアイ』 業界初の一棟投資用不動産の投資プランシミュレーションサービス提供開始
- AIによる不動産価値の将来予測と投資プランシミュレーションで不動産オーナーさまをサポート



▶ 安心のNext ▶ 持続のNext ▶ 発想のNext

- 株式会社WOOCと資本業務提携契約を締結
- シェアオフィス・コワーキングスペースおよび不動産サブリースを展開する同社とシナジーを創出



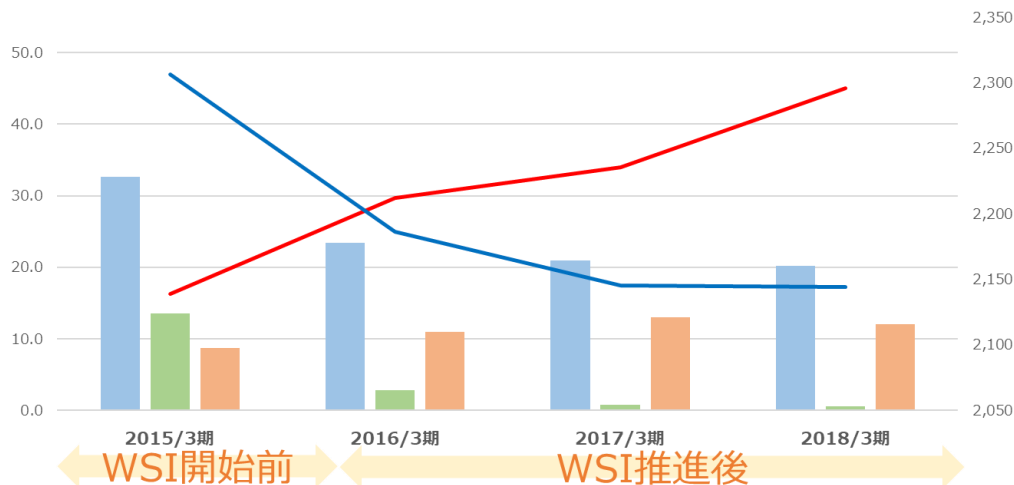
▶ 快適のNext ▶ 持続のNext ▶ 発想のNext

■ 『働き方改革』を推進～キーワードは「効率性と創造性」

- 2015/3期から「ワークスタイル・イノベーション（WSI）」と称した社内の働き方改革活動を推進



■ 月平均残業時間／人（時間） ■ 平均休日出勤日数／人（日） ■ 有休取得日数（日）
— 営業利益（億円） — 総労働時間／人（時間）



営業利益: **176%増**

残業時間: **38%減**

休日出勤日数: **96%減**

有給休暇取得: **38%増**

▶ 安心のNext ▶ 快適のNext ▶ 発想のNext ▶ 公正・公平のNext

■ 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お客さまの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。



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 2018年5月9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 ）

MAIL : ir-info@ci.cigr.co.jp

TEL : 03-5444-3210



ありがとうございました。

www.daiwahouse.com

www.cigr.co.jp