

## 2019年3月期 決算説明資料

---

2019年5月10日

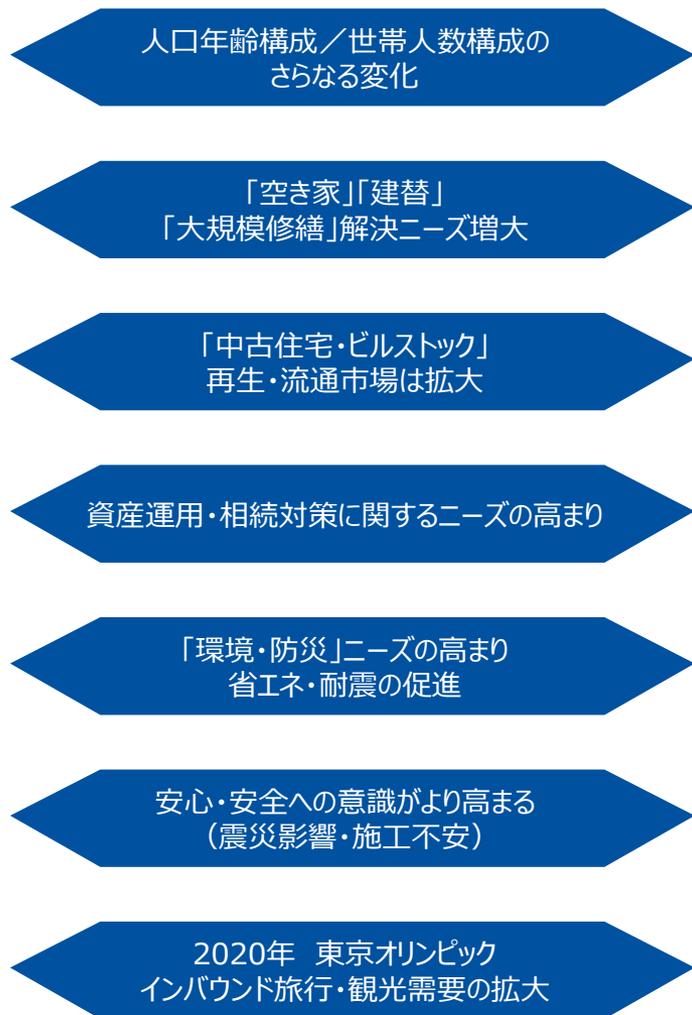
株式会社コスモスイニシア

証券コード：8844（JASDAQ）

中期経営計画2018	P. 2
2019年3月期 業績概要	P. 4
レジデンシャル事業	P. 6
ソリューション事業	P. 8
工事・海外事業	P.11
2019年3月期 連結貸借対照表	P.12
2019年3月期 連結キャッシュ・フロー計算書	P.13
2020年3月期 業績予想	P.14
トピックス	P.20

## ■ 事業環境認識と「中期経営計画2018」基本方針

### 事業環境認識

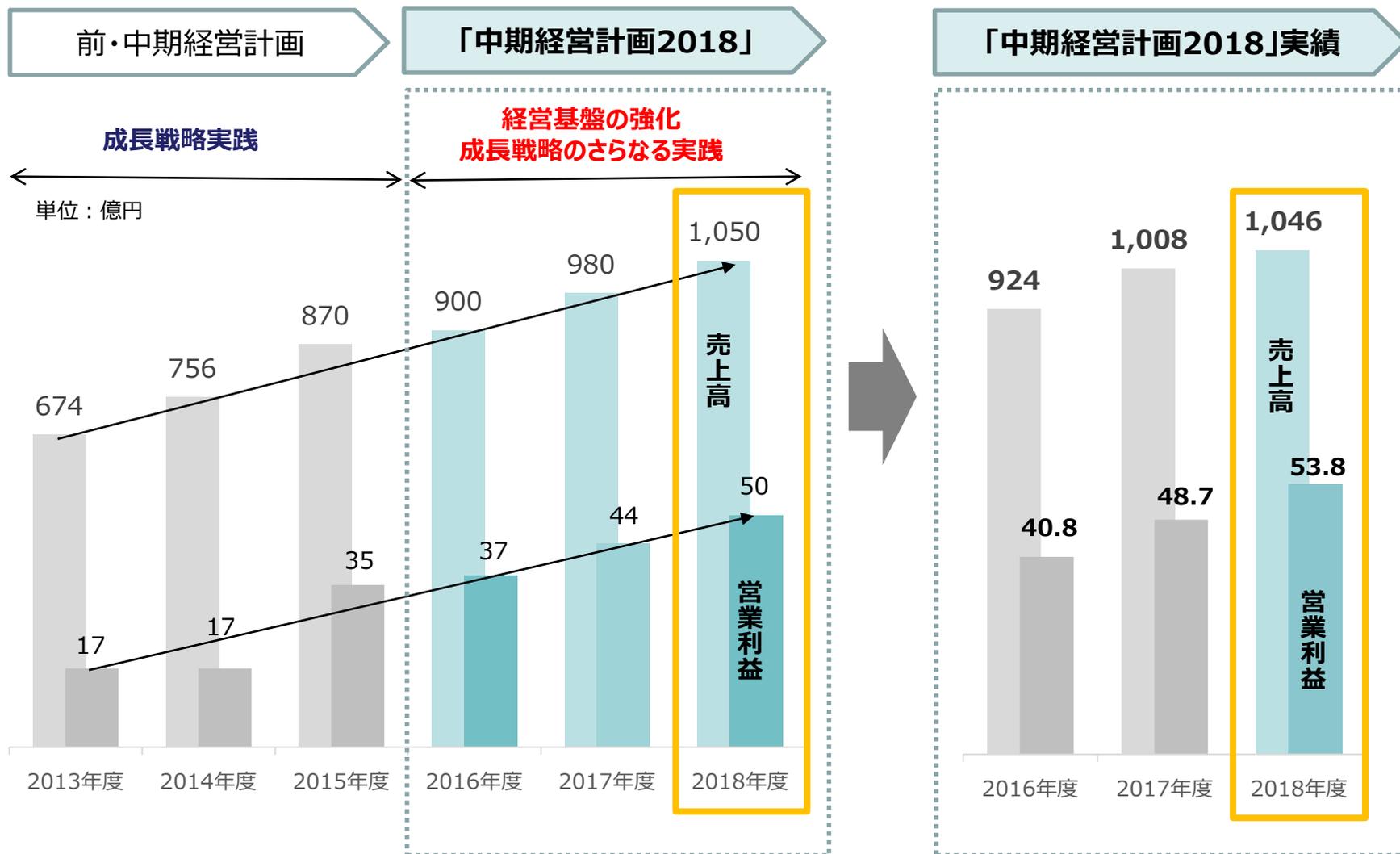


### 「中期経営計画2018」基本方針

- 経営基盤の強化
  - 成長戦略のさらなる実践  
事業ポートフォリオの変革の推進  
多様化するニーズに対応する商品・サービス展開
- 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



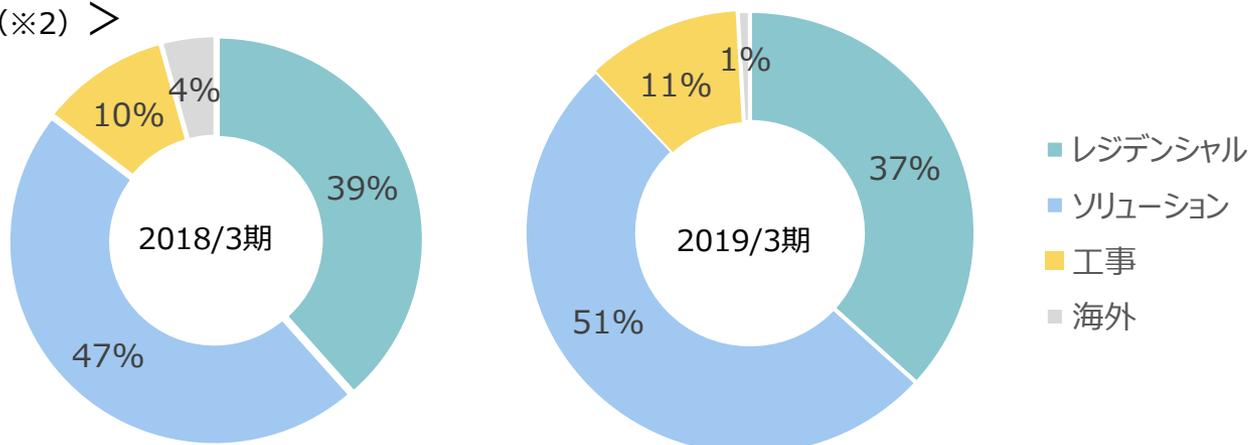
- 業績予想に対し売上高は下回るも 営業利益は達成 5期連続の増収・営業増益
- 売上高 1,046億円 営業利益 53.8億円 営業利益率0.3ポイント向上
- 海外ホテル・リゾート運営事業売却に伴う特別利益 5.1億円を計上
- 期末配当金 1株当たり11円の配当実施予定（前期比2円増）

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期	増減	2019/3期 業績予想(※)
売上高	100,829	104,606	3,776	105,000
売上総利益	19,487	19,134	△353	18,330
販売費及び一般管理費	14,618	13,754	△863	13,080
営業利益	4,869	5,380	510	5,250
経常利益	4,367	5,050	683	4,800
当期純利益	3,695	4,562	866	4,400
1株当たり当期純利益	108.98円	134.55円	25.57円	129.77円
1株当たり配当額	9円	11円	2円	11円

### ■ ソリューション事業が継続して拡大

(単位：百万円)	2018/3期		2019/3期		増減		2019/3期 業績予想(※1)	
	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	39,129	1,142	38,644	1,171	△485	28	37,200	1,220
ソリューション事業	47,671	4,862	53,865	5,329	6,194	466	55,800	5,650
工事事業	10,406	71	11,665	366	1,259	295	11,600	300
海外事業	4,328	367	923	32	△3,404	△334	1,000	60
連結消去等	△705	△1,573	△492	△1,519	213	54	△600	△1,980
合計	100,829	4,869	104,606	5,380	3,776	510	105,000	5,250

<売上高構成比 (※2) >



※1. 2018年11月公表 業績予想

※2. 売上高構成比は 連結消去等を除く 5



新築マンション『イニシア港北ニュータウン』



新築一戸建『グランフォーラム桃山台』



リノベーションマンション『メゾンベール成城』

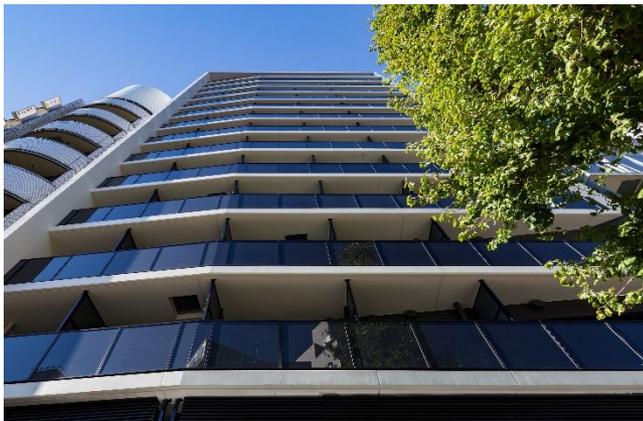
## 2019/3期 業績サマリー

- 前期比減収増益
- 新築マンションが減収した一方 新築一戸建・リノベーションマンションが増収
- 新築一戸建は低採算の宅地分譲の影響により利益率が低下

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期	2019/3期 業績予想(※)
売上高	39,129	38,644	37,200
営業利益	1,142	1,171	1,220

(単位：百万円)	2018/3期		2019/3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	558戸	24,948	414戸	20,336	410戸	20,200
新築一戸建	55区画	4,717	109区画	6,981	101区画	6,700
リノベーションマンション等	－	8,661	－	10,634	－	9,700
(うちリノベーションマンション)	(214戸)	(8,156)	(234戸)	(9,986)	(206戸)	(9,100)
リテール仲介等	－	802	－	691	－	600
合計	－	39,129	－	38,644	－	37,200
	売上 総利益率	完成在庫 (うち未契約)	売上 総利益率	完成在庫 (うち未契約)	売上 総利益率	
新築マンション	16.7%	161戸 (133戸)	19.1%	80戸 (72戸)	18.6%	
新築一戸建	16.5%	30区画 (25区画)	10.1%	33区画 (30区画)	9.5%	
リノベーションマンション	12.5%	－	13.3%	－	13.0%	

- ・新築マンションにはタウンハウスを含む 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
- ・売上総利益率はたな卸資産評価損による影響額を除く



不動産サブリース 『ヒューリックレジデンス新御茶ノ水』



不動産サブリース 『LILAS駒込』



投資用不動産等 『コスモロード船堀』

## 2019/3期 業績サマリー

- 前期比増収増益
- 一棟物件の販売増加などにより 投資用不動産等が増収
- 不動産サブリースも堅調に推移し 転貸戸数1万戸を突破

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期	2019/3期 業績予想(※)
売上高	47,671	53,865	55,800
営業利益	4,862	5,329	5,650

(単位：百万円)	2018/3期		2019/3期		2019/3期 業績予想(※)	
	転貸戸数 /販売棟数	売上高	転貸戸数 /販売棟数	売上高	転貸戸数 /販売棟数	売上高
不動産サブリース	9,520戸	14,507	10,158戸	15,032	10,020戸	14,900
投資用不動産等	—	32,381	—	38,281	—	40,400
(うち一棟物件)	(20棟)	(25,141)	(24棟)	(28,499)	(23棟)	(32,300)
法人仲介等	—	782	—	551	—	500
合計	—	47,671	—	53,865	—	55,800
<b>&lt;売上総利益率&gt;</b>						
一棟物件		14.6%		17.4%		17.3%
<b>&lt;空室率&gt;</b>						
不動産サブリース		2.5%		2.8%		

・投資用不動産等はホテル運営収入・賃料収入・土地売却を含む  
 ・売上総利益率はたな卸資産評価損による影響額を除く

## <アパートメントホテル開発数>

	2018/3期		2019/3期	
開発数	18施設	931室	25施設	1,237室
うち開業済	1施設	40室	8施設	361室

## <アパートメントホテル運営状況>

	2019/3期
平均稼働率	82.2%
平均客室単価	25千円
平均滞在日数	2.9日

## <開業済みアパートメントホテル一覧> 2019年3月末時点

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
MIMARU東京 上野EAST	2018年8月10日	56室
MIAMRU東京 上野稲荷町	2018年9月13日	39室
MIMARU京都 新町三条	2018年11月8日	69室
MIMARU京都 西洞院高辻	2019年3月20日	43室



APARTMENT HOTEL  
MIMARU



工事事業施工事例（株式会社 PKSHA Technology）



工事事業施工事例『イビス大阪梅田』



海外事業『フラワー・ミル・オブ・サマーヒル・プロジェクト』

## 2019/3期 業績サマリー

- 工事事業－オフィス改修工事の受注が増加 前期比増収増益
- 海外事業－オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業売却により 前期比減収減益

(単位：百万円)	2018/3期		2019/3期		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
工事事業	10,406	71	11,665	366	11,600	300
海外事業	4,328	367	923	32	1,000	60

■ 事業拡大に伴いたな卸資産が大幅に増加 自己資本比率も向上

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期	増減
総資産	115,309	128,183	12,874
(たな卸資産 (※) )	73,497	93,609	20,111
負債	89,484	98,344	8,859
(借入金)	58,048	68,225	10,176
純資産	25,824	29,839	4,015
自己資本比率	22.4%	23.3%	0.9ポイント
ネット有利子負債	42,706	50,845	8,139
ネットD/Eレシオ	1.7倍	1.7倍	-倍

※たな卸資産には 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	1,550戸	74,200	1,798戸	80,200
新築一戸建	251区画	17,200	166区画	13,700
中古マンション	382戸	16,100	529戸	22,000
投資用不動産等 (ホテル含む)	-	69,300	-	92,100
合計	-	176,800	-	208,000

- 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
- 投資キャッシュ・フロー 海外ホテル・リゾート運営事業売却に伴う貸付金回収による資金増加
- 財務キャッシュ・フロー 借入金・不動産特定共同事業出資受入金などの増加による資金増加

	2018/3期	2019/3期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△999	△15,068
税金等調整前当期純利益	4,340	5,488
たな卸資産の増減額（△は増加）（※）	△4,010	△20,198
投資活動によるキャッシュ・フロー	△744	3,145
財務活動によるキャッシュ・フロー	△673	16,900
借入金の増減額（△は減少）	△36	10,469
債権流動化債務の増減額（△は減少）	-	2,900
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（△は減少）	△400	3,829
配当金の支払額	△236	△304
現金及び現金同等物に係る換算差額	29	△41
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,387	4,936
現金及び現金同等物の期首残高	17,730	15,342
現金及び現金同等物の期末残高	15,342	20,279

※その他流動資産（前渡金）の増減を含む

- 6期連続の増収・営業増益の見通し
  - 売上高1,100億円 営業利益58億円
  - 継続的な営業利益率の向上をめざす
  - 期末配当金 1株当たり13円の配当実施予定（前期比2円増）

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期 予想	増減
売上高	104,606	110,000	5,393
売上総利益	19,134	19,570	435
販売費及び一般管理費	13,754	13,770	15
営業利益	5,380	5,800	419
経常利益	5,050	5,200	149
当期純利益	4,562	4,300	△262
1株当たり当期純利益	134.55円	126.82円	△7.73円
1株当たり配当額	11円	13円	2円

- 事業ポートフォリオの変革が進み 報告セグメントを以下のとおり変更
  - 海外事業：ホテル・リゾート運営事業の売却により海外事業を廃止  
(今後オーストラリアで行う住宅開発はレジデンシャル事業に含む)
  - 宿泊事業：新規事業である宿泊事業が拡大 ソリューション事業から区分し宿泊事業を新設

変更前
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ レジデンシャル事業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新築マンション</li> <li>• 新築一戸建</li> <li>• リノベーションマンション等</li> <li>• <b>リテール仲介等</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ソリューション事業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>投資用不動産等</b></li> <li>• <b>不動産サブリース</b></li> <li>• <b>法人仲介等</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工事業業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>海外事業 (廃止)</b></li> </ul>



変更後
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ レジデンシャル事業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新築マンション</li> <li>• 新築一戸建</li> <li>• リノベーションマンション等</li> <li>• <b>不動産仲介その他</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ソリューション事業</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>投資用不動産等</b></li> <li>• <b>不動産賃貸管理等</b></li> <li>• <b>不動産仲介その他</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>宿泊事業 (新設)</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工事業業</li> </ul>

## 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 不動産仲介その他



## ソリューション事業

投資用不動産の売買・賃貸管理 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

### 投資用不動産等



### 不動産賃貸管理等



### 不動産仲介その他



## 宿泊事業

“暮らすように滞在する”「APARTMENT  
HOTEL MIMARU」を展開  
全室キッチン・ダイニング付きでファミリー・グルー  
プでの中長期滞在ニーズに対応します



## 工事事業

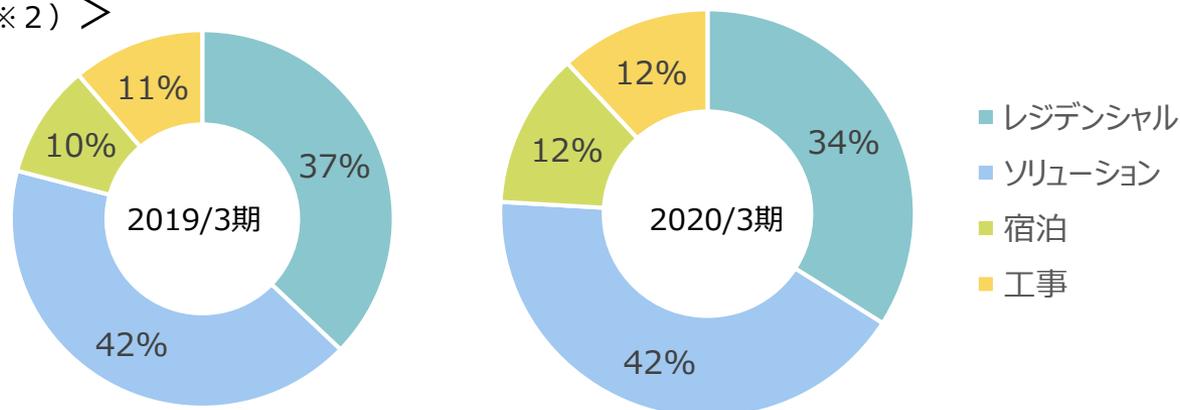
住環境・オフィス環境のデザイン設計・施工など  
「デザイン+a」の付加価値を提供します



## ■ ソリューション・宿泊・工事事業が継続して拡大

(単位：百万円)	2019/3期		2020/3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	38,762	1,176	37,700	1,160	△1,062	△16
ソリューション事業	43,744	3,457	46,500	4,010	2,755	552
宿泊事業	10,120	1,871	13,600	1,980	3,479	108
工事事業	11,665	366	13,100	310	1,434	△56
連結消去等(※1)	312	△1,491	△900	△1,660	△1,212	△168
合計	104,606	5,380	110,000	5,800	5,393	419

## <売上高構成比 (※2) >



(単位：百万円)	2019/3期		2020/3期		増減	
	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	414戸	20,336	346戸	18,400	△68戸	△1,936
新築一戸建	109区画	6,981	68区画	5,100	△41区画	△1,881
リノベーションマンション等	－	10,634	－	13,300	－	2,665
(うちリノベーションマンション)	(234戸)	(9,986)	(306戸)	(12,500)	(72戸)	(2,513)
不動産仲介その他	－	810	－	900	－	90
合計	－	38,762	－	37,700	－	△1,062

### <契約進捗率> 2020/3期業績予想に対する2019/3末時点の販売進捗

	引渡予定	契約済	契約進捗率	(参考) 前年同期
新築マンション	346戸	108戸	31.2%	26.5%
新築一戸建	68区画	3区画	4.4%	4.5%
リノベーションマンション	306戸	12戸	3.9%	3.6%

### <売上総利益率>

2019/3期	2020/3期 業績予想
19.1%	17.9%
10.1%	10.8%
13.3%	13.6%

- ・新築マンションにはタウンハウス含む 新築一戸建には宅地分譲含む
- ・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
- ・売上総利益率はたな卸資産評価損による影響額を除く

(単位：百万円)	2019/3期		2020/3期		増減	
	転貸戸数 /販売棟数	売上高	転貸戸数 /販売棟数	売上高	転貸戸数 /販売棟数	売上高
投資用不動産等	–	28,160	–	30,000	–	1,839
(うち一棟物件)	(23棟)	(20,249)	(21棟)	(20,300)	(△2棟)	50
不動産賃貸管理等	10,158戸	15,032	10,450戸	15,600	292戸	567
不動産仲介その他	–	551	–	900	–	348
合計	–	43,744	–	46,500	–	2,755

<契約進捗率> 2020/3期業績予想に対する2019/3末時点の販売進捗

(単位：百万円)	引渡予定	契約済	契約進捗率	(参考) 前年同期
一棟物件	20,300	600	3.0%	4.3%

<売上総利益率>

2019/3期	2020/3期 業績予想
11.9%	11.0%

- ・投資用不動産等は賃料収入・土地売却を含む
- ・売上総利益率はたな卸資産評価損による影響額を除く

- 新築タウンハウス『ザ・ロアハウス吉祥寺』 竣工
  - ・ 憧れの住宅地で個性豊かな住まいを提案する「ザ・ロアハウス」第5弾
  - ・ 今後も東京都内で「ザ・ロアハウス」の供給を計画



THE ROW HOUSE  
KICHIJOJI

『ザ・ロアハウス吉祥寺』アプローチゲート・室内写真

- 凸版印刷の新技术建材を取り入れたリノベーションマンションが完成
  - ・ 移動できる棚板や埋め込み型ヘルスマーターの開発協力・住宅初導入
  - ・ 「新しい暮らし方に対応した住まい」や「環境にやさしいリノベーション施工方法」の開発を継続



『ルネ門前仲町』壁面マグネットパネルシステムを導入



『クレセント高津Ⅱ』  
トッパンIoT建材シリーズ：ステルスヘルスマーターを導入

好きと一緒暮らしリノベーション

&  
Renovation

- 共同出資型不動産『セレサージュ代官山』完売引渡 『セレサージュ表参道』販売開始
- 1千万円から都心好立地不動産への投資を可能にする投資用商品



『セレサージュ代官山』 『セレサージュ表参道』対象不動産外観写真

SELESAGE  
SERIES

「セレサージュ」シリーズ

- イビスブランド国内初の新築出店 『イビス大阪梅田』開発・販売
- 世界最大級のホテルチェーン「アコーホテルズ」を誘致

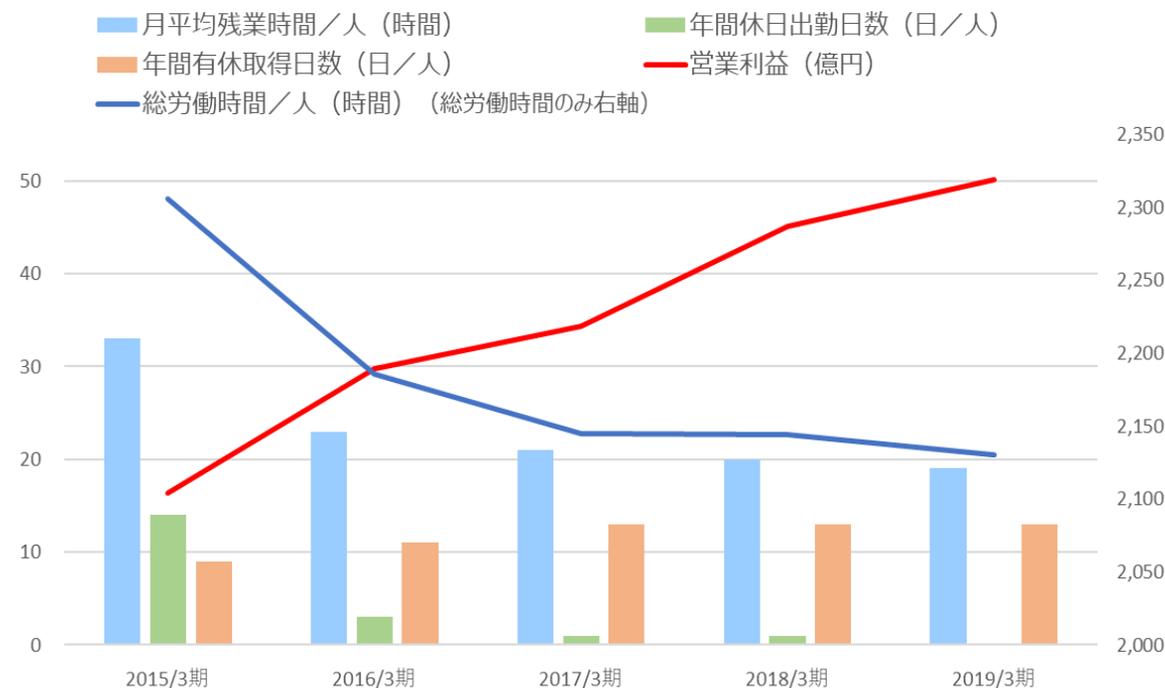


『イビス大阪梅田』外観・レストラン写真

ACCOR HOTELS  
Feel Welcome



- 2015/3期から当社独自の働き方改革『WSI (Work Style Innovation)』を推進
  - 従業員女性比率55% 時短勤務者は従業員の6% (2019年3月末時点)
  - 2019/3期は リモートワークの全社利用促進や育児・介護と仕事の両立支援を拡充



【WSI前後の指標比較】  
2019年3月期/2015年3月期

営業利益: **208%増**

残業時間: **42%減**

休日出勤日数: **99%減**

有給休暇取得: **44%増**

WSI開始前 ← → WSI推進後

## 【本資料についてのご注意】

本資料は 2019年5月10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 経営企画部門 経営企画部 （北川 / 三木 / 明石）

MAIL : [box-gr-sen@ci.cigr.co.jp](mailto:box-gr-sen@ci.cigr.co.jp)

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)