

中期経営計画2021

(2019年度～2021年度)

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)

Cosmos Initia

前・中期経営計画のふりかえり	P. 2
新たなミッションと中長期経営方針	P. 9
中期経営計画2021	P.11
業績目標	P.12
中長期経営方針への取り組み	P.13
報告セグメントの変更	P.16
セグメント別業績目標	P.17
セグメント別戦略	P.18

前・中期経営計画のふりかえり

■ 「中期経営計画2018」基本方針と経営指標

「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

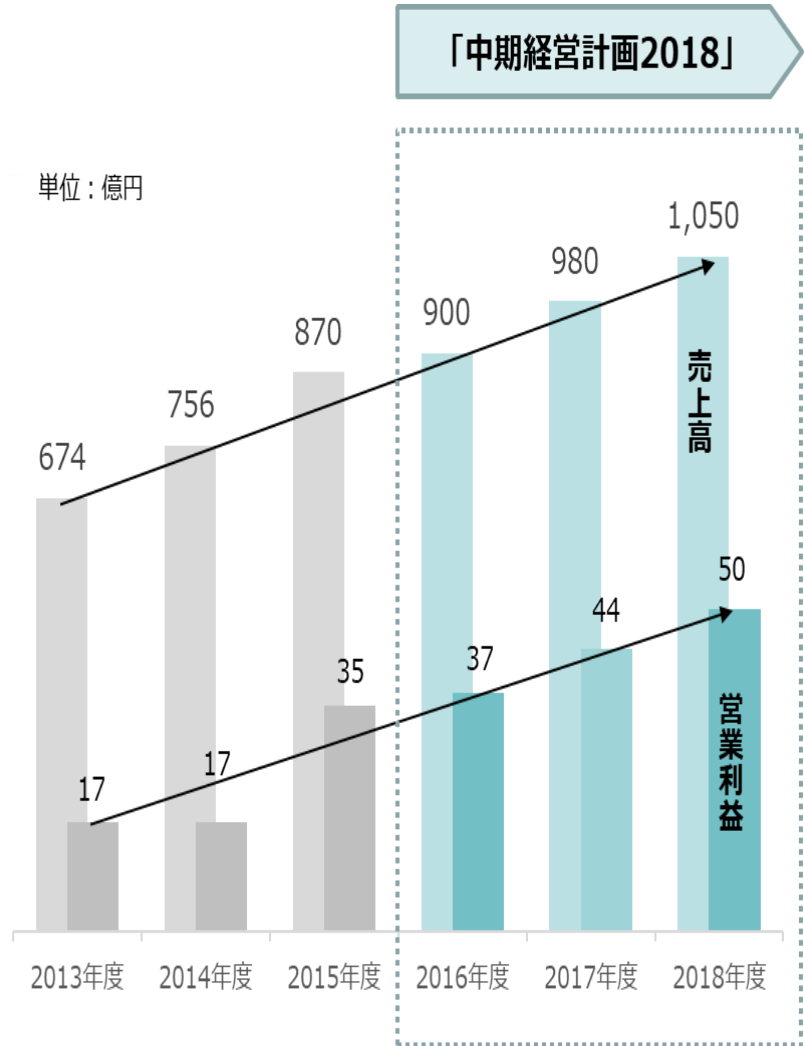
- 新築分譲の深耕・中古ストック再生の強化拡大・リノベーション工事・入居後サービス拡張
 - お客さまに豊富な選択メニュー/サービスを提供
- アクティブシニア向け住宅供給・入居後サービスを進化・拡張
- 大和ハウスグループと連携した建替え・再開発事業への取り組み

■ 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



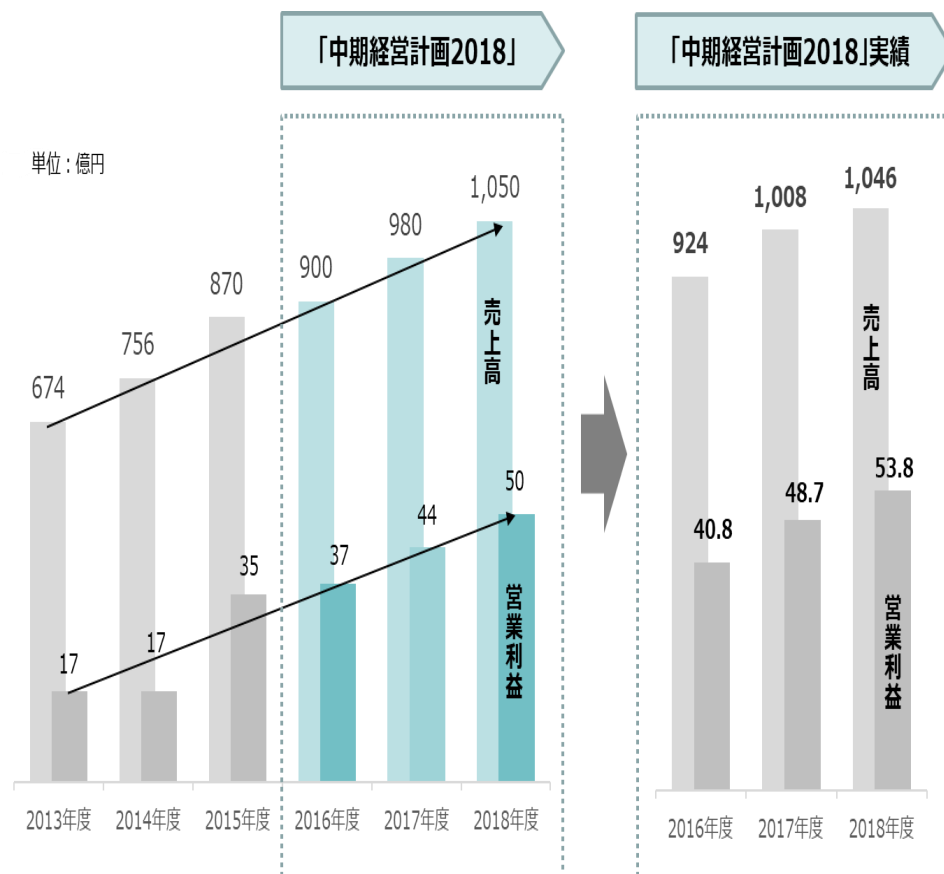
■ 基本方針① 経営基盤の強化

- 5期連続の増収・営業増益を達成
- 売上高・営業利益は 3か年累計計画を上回り 売上高1.2倍・営業利益1.5倍に拡大（対2015年度）
- B/S主要指標向上 1株当たり配当金 7円（2015年度）→11円（2018年度予定） 増配継続

<主要指標計画>

	3か年累計計画	3か年累計実績
売上高	2,930億円	2,978億円
営業利益	131億円	143億円

	2015年度実績	2018年度実績
純資産	195億円	298億円
自己資本比率	19.0%	23.3%
ネット有利子負債	390億円	508億円
ネットD/Eレシオ	2.0倍	1.7倍

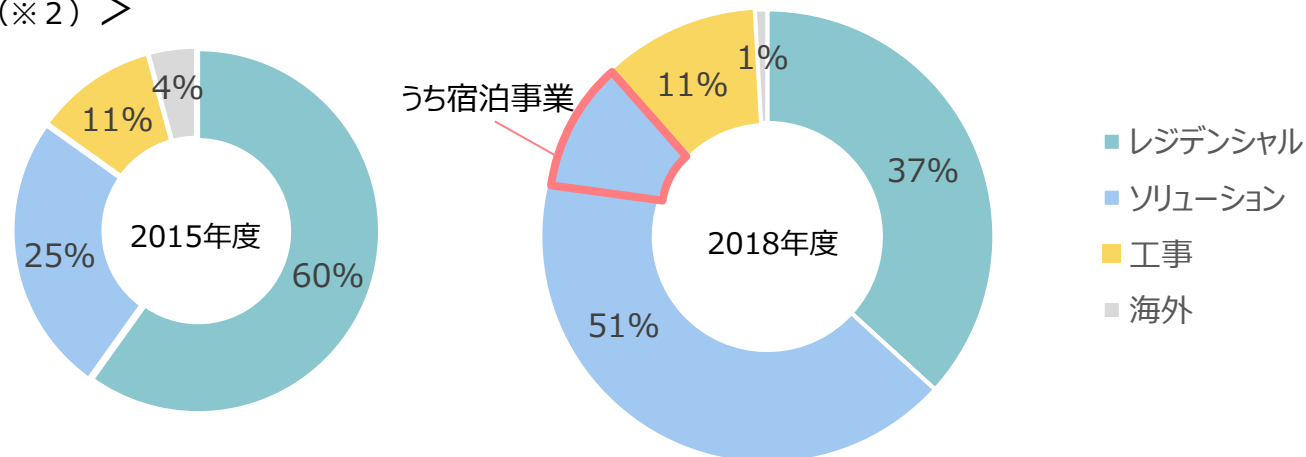


■ 基本方針② 成長戦略のさらなる実践

- 事業ポートフォリオの変革を推進 新規事業（宿泊事業）を含むソリューション事業が拡大

	2015年度		2018年度	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
レジデンシャル事業	527億円	29億円	386億円	12億円
ソリューション事業	220億円	14億円	539億円	53億円
工事事業	96億円	3億円	117億円	4億円
海外事業（※1）	37億円	2億円	9億円	0.3億円
連結消去等	△10億円	△14億円	△5億円	△15億円
合計	870億円	35億円	1,046億円	54億円

<売上高構成比（※2）>



※1. 海外ホテル・リゾート運営事業は2018年度に売却

※2. 売上高構成比は 連結消去等を除く 5

- 基本方針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

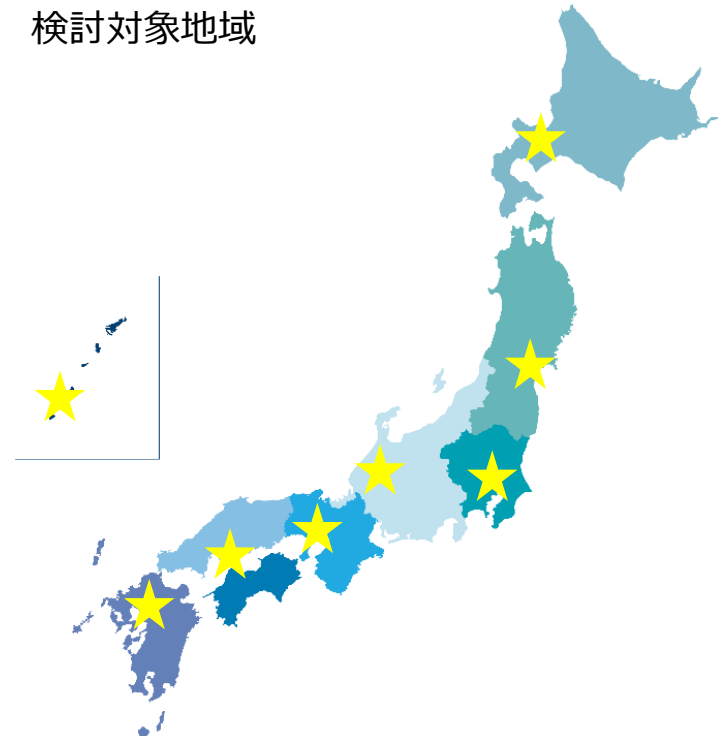
<レジデンシャル事業>

- 新築分譲マンション・一戸建：「イニシア」「グランフォーラム」など各ブランドの強化・深耕
- アクティブシニア向け分譲マンション：地方都市再開発を軸として全国展開 第6号プロジェクトまで内定
- リノベーションマンション：「&リノベーション」サービス・商品企画の強化により 事業ボリューム拡大



新築一戸建『グランフォーラム成城学園前』
2階リビングと広いバルコニーを採用した「SOLA LIVING」

アクティブシニア向け分譲マンション
検討対象地域



<ソリューション事業>

- 投資用不動産：新規開発および中古ストックのバリューアップ ブランド展開を進め主力事業に成長
- コンサルティング・賃貸管理・売買仲介：ワンストップサービスを提供 住宅管理戸数1万戸を突破

<投資用不動産（一棟）売上推移>

	新規開発	中古ストック再生
賃貸マンション	COSMOS GRACIA コスモグラシア	COSMOS REID コスモリード
賃貸オフィスビル	LA GRACIA ラグラシア	REID-C リードシー

投資用不動産（一棟）のブランド展開

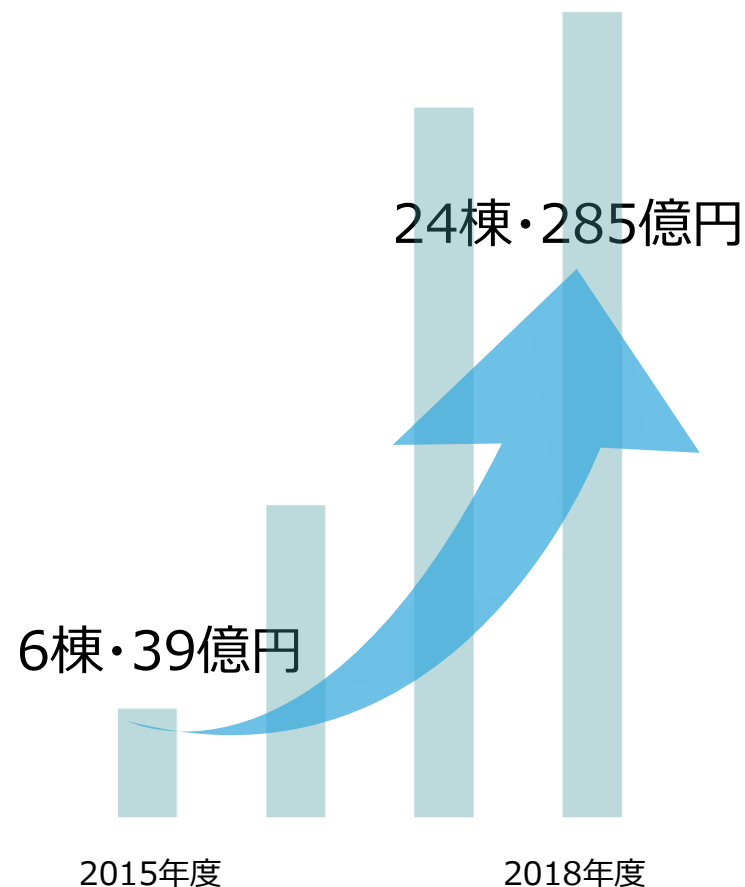
before



after



中古ストック再生『リードシー目黒不動前ビル』



<工事・海外・新規事業>

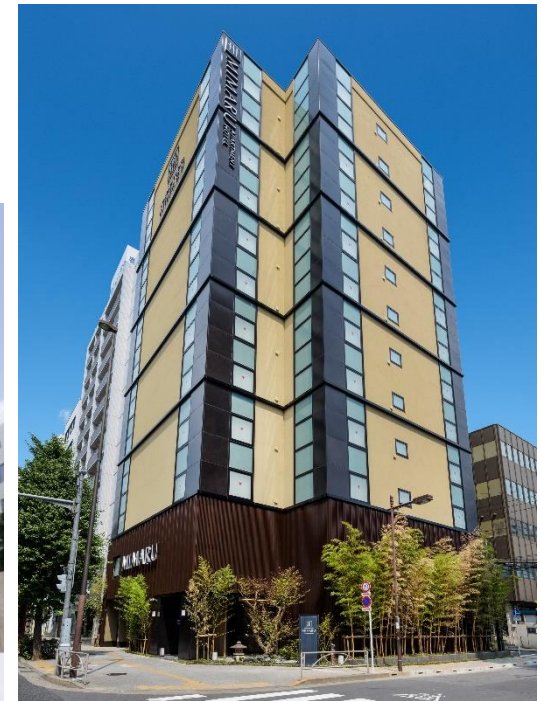
- 工事業業：働き方改革を支援するオフィス空間のデザイン・工事が順調に推移
- 海外事業：ホテル・リゾート運営事業売却が完了 シドニーで新たに住宅開発2プロジェクトを開始
- 新規事業：「APARTMENT HOTEL MIMARU」の開発・運営を開始
2018年2月に第1号施設開業以降 9施設が開業済み（2019年4月末時点）



オフィス施工事例
(リクルート マーケティングパートナーズ)



シドニーマンション開発
『クレモンプロジェクト』



『MIMARU東京 上野EAST』

新たなミッションと中長期経営方針

- お客さまとその先の社会を見据えた 新たなミッションとその達成に向けた中長期経営方針を設定

【Mission（存在意義）】

Next GOOD

お客さまへ。社会へ。一步先の発想で、一步先の価値を。

【事業ドメイン】

都市環境のプロデュース

CSVテーマ

「一步先の発想」で実現する
6つのNext

- 安心のNext
- 快適のNext
- 持続のNext
- 独創のNext
- 環境のNext
- 公正・公平のNext

中長期経営方針 ～さらなる飛躍をめざし 新たなステージへ～

社会的価値創出への挑戦

すべての経営活動における
CSVの実践
～SDGs/ESGを意識した経営～

事業創造・革新への挑戦

社会の変化とニーズの多様化に応える
都市環境のプロデュース

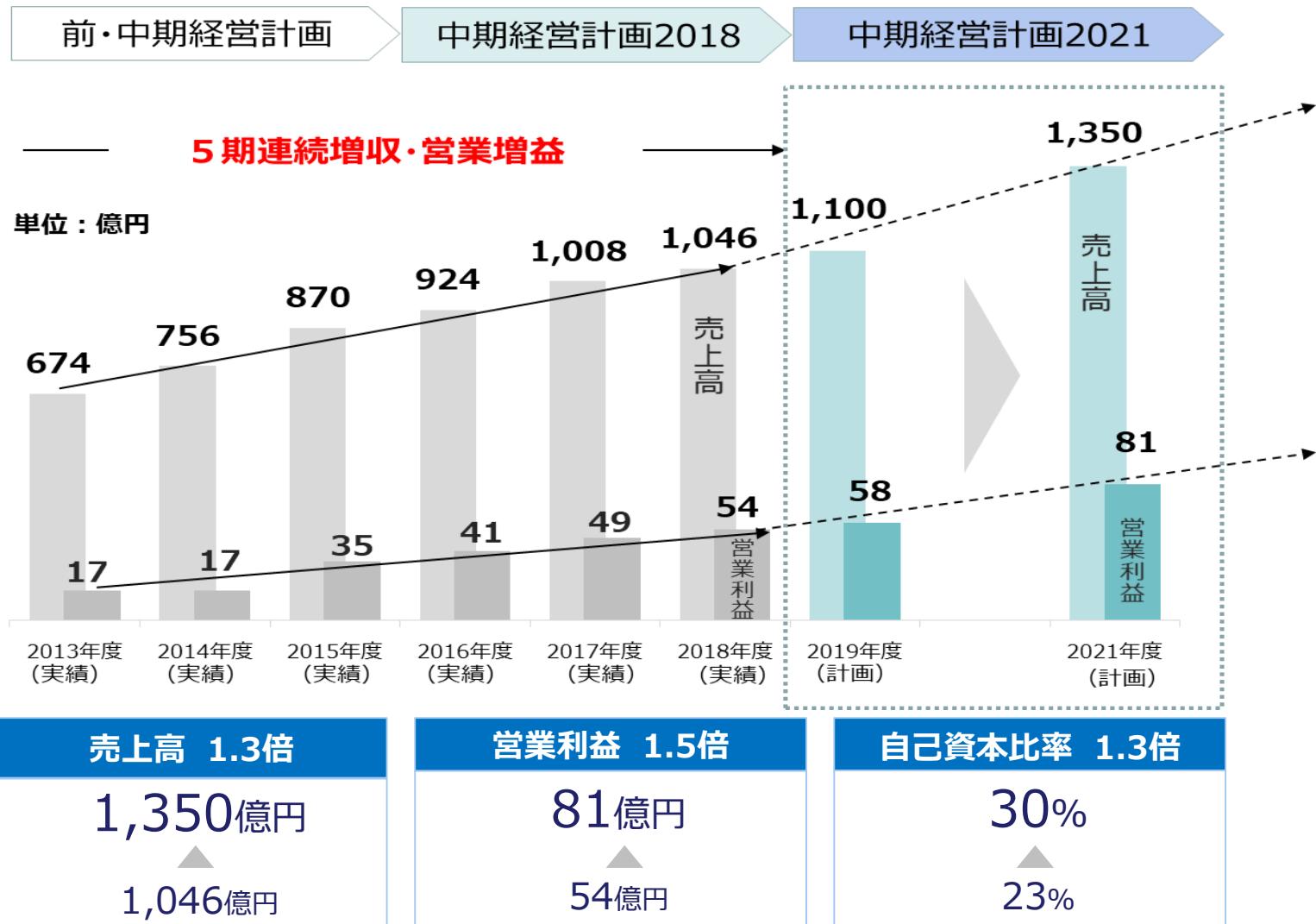
株主価値の向上

財務基盤のさらなる強化とともに
株主還元向上を追求

中期経営計画2021

(2019年度～2021年度)

- 新たなステージの第一歩と位置づけ 増収・営業増益をめざす
- さらなる飛躍に向けた投資・取り組みも強化



- すべての経営活動におけるCSVの実践 ～SDGs/ESGを意識した経営～

CSVテーマ「一歩先の発想」で実現する6つのNext



安心のNext

もっと確かに、揺るぎなく。



快適のNext

もっと心地よく、自分らしく。



持続のNext

もっと長く、いつまでも豊かに。



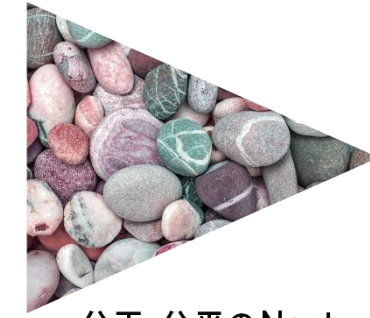
独創のNext

もっと想像を超え、心躍る体験を。



環境のNext

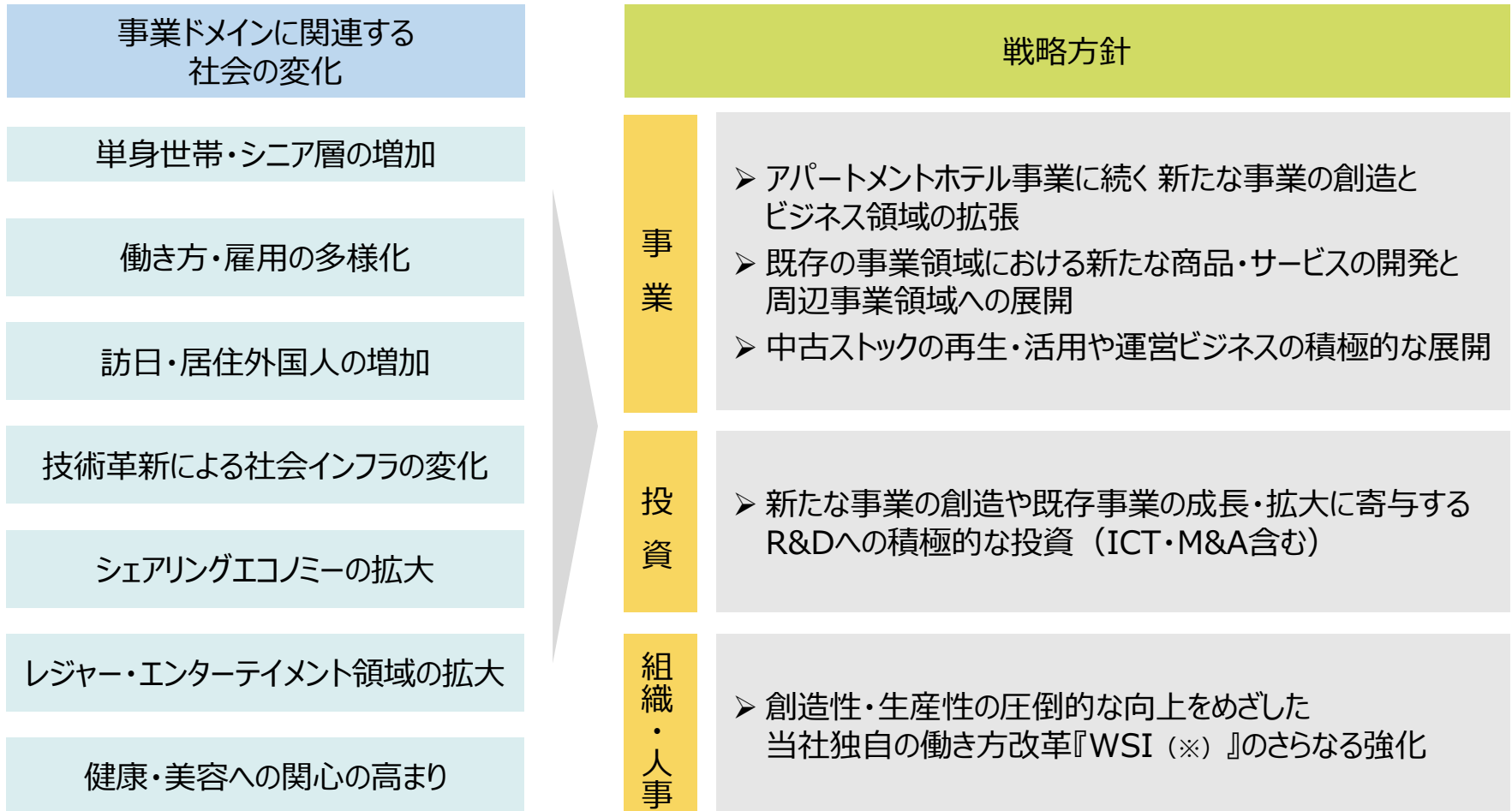
もっと資源を活かし、自然と調和して。



公正・公平のNext

もっと人権やルール、多様性、働き方を。

- 社会の変化とニーズの多様化に応える 都市環境のプロデュース
- 事業／投資／組織・人事戦略を統合的に展開

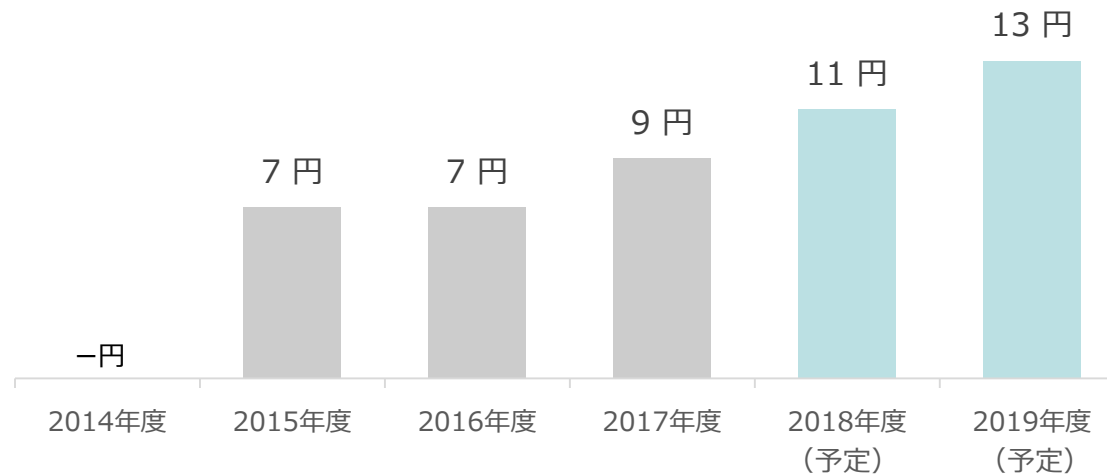


- 財務基盤のさらなる強化とともに株主還元向上を追求
- 財務基盤：事業拡大・積極的な投資と同時に 財務基盤のさらなる強化をめざす

	2018年度実績	2021年度目標
自己資本比率	23%	30%
ネット有利子負債	508億円	610億円
ネットD/Eレシオ	1.7倍	1.4倍

- 株主還元：1株当たり配当金の持続的な増加をめざす

<1株当たり配当金の推移>



- 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"> ■ レジデンシャル事業
<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> ■ ソリューション事業
<ul style="list-style-type: none"> • 投資用不動産等 • 不動産サブリース • 法人仲介等
<ul style="list-style-type: none"> ■ 工事業業
<ul style="list-style-type: none"> ■ 海外事業 (廃止)

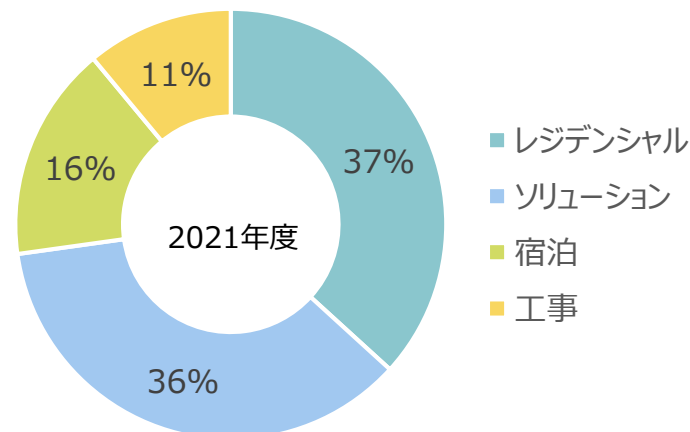
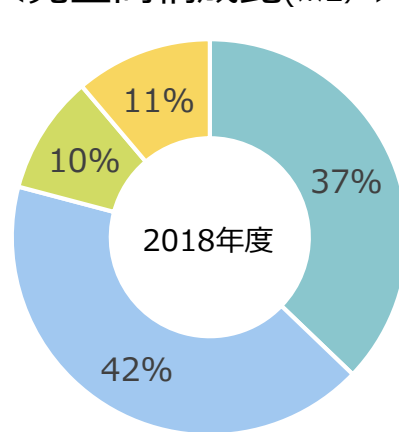
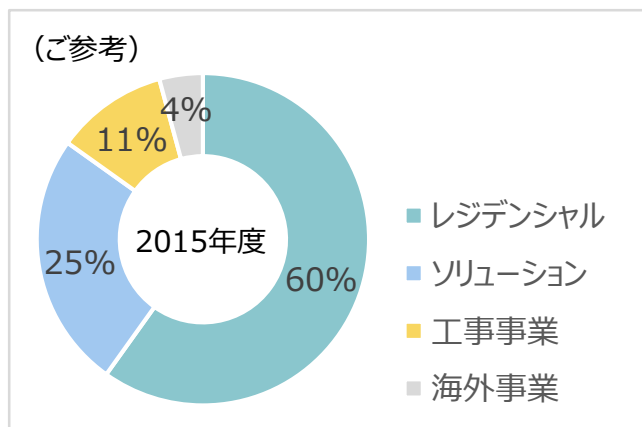


変更後
<ul style="list-style-type: none"> ■ レジデンシャル事業
<ul style="list-style-type: none"> • 新築マンション • 新築一戸建 • リノベーションマンション等 • 不動産仲介その他
<ul style="list-style-type: none"> ■ ソリューション事業
<ul style="list-style-type: none"> • 投資用不動産等 • 不動産賃貸管理等 • 不動産仲介その他
<ul style="list-style-type: none"> ■ 宿泊事業 (新設)
<ul style="list-style-type: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

■ 一步先の事業創造・革新を進め 全事業領域の拡大・発展をめざす

(単位：百万円)	2018年度		2021年度	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
レジデンシャル事業	388億円	12億円	500億円	26億円
ソリューション事業	437億円	35億円	490億円	42億円
宿泊事業	101億円	19億円	220億円	28億円
工事事業	117億円	4億円	150億円	5億円
連結消去等 (※1)	3億円	△15億円	△10億円	△21億円
合計	1,046億円	54億円	1,350億円	81億円

<売上高構成比(※2)>



※1. 2018年度の連結消去等には海外事業を含む

※2. 売上高構成比は 連結消去等を除く

<新築マンション・新築一戸建>

- 社会の変化とニーズの多様化に応える 一步先の住宅開発
- 利便性の高い立地での高付加価値戦略の展開／単身・DINKs世帯向け商品・サービスの開発
- 全国主要都市におけるアクティブシニア向け商品・サービスの展開



新築分譲マンション『イニシア横浜桜木町』



新築分譲マンション『イニシア中央湊』



新築分譲一戸建『グランフォーラム三鷹』



アクティブシニア向けマンション
札幌市・JR「苗穂」駅南口エリアにおける再開発事業に参画

<リノベーションマンション等・不動産仲介その他>

- 社会の変化とニーズの多様化に応える 一歩先の住宅ストック再生・活用
- 新築マンション事業のノウハウを活かしたリノベーションマンション・サービスの提供
- リノベーションマンション／仲介／リノベーション工事をワンストップ対応



『アーバンライフフォルムズ烏丸御池』



『コスモ菊川式番館』 既分譲マンションでのリノベーションマンション販売を軸にエリア内で工事受注・住戸買取促進

好きと一緒に暮らすリノベーション

&
Renovation

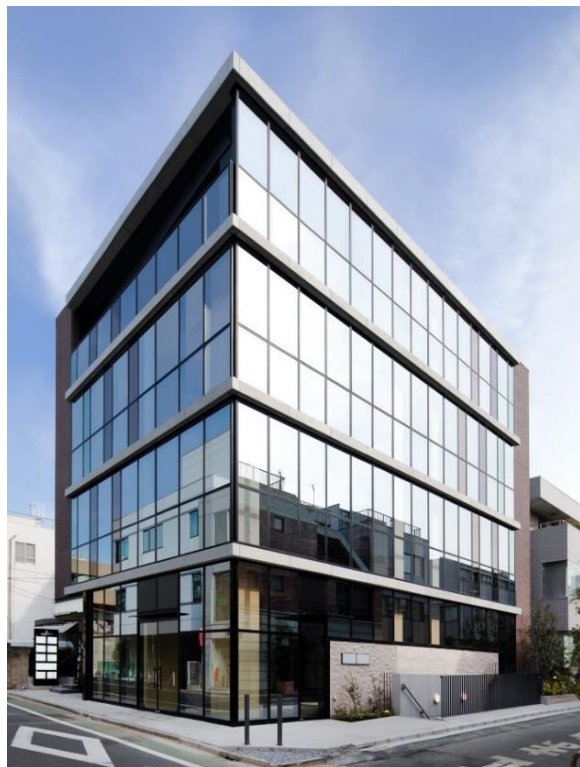


『パークシティ新川崎』

<投資用不動産等>

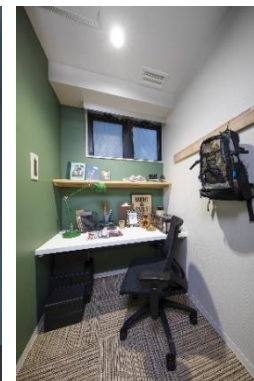
- 社会の変化とニーズの多様化に応える 一步先の投資商品開発・再生
 - 共同出資型不動産『セレサージュ』の積極的な展開
 - レンタルオフィス『MID POINT』につづく 不動産価値の向上につながる商品・サービスの開発

SELESAGE
Omotesando



新規開発ビル『ラグラスシア表参道』
『セレサージュ表参道』の対象不動産として開発

 **MID POINT**



中古ストック再生『リードシー目黒不動前ビル』内で
レンタルオフィス『MID POINT目黒不動前』の運営を開始

<不動産賃貸管理等・不動産仲介その他>

- 社会の変化とニーズの多様化に応える 一歩先のソリューション提供
- コンサルティングメニューのさらなる拡充とワンストップ対応
- 住宅に加え オフィスビルの賃貸管理の強化



不動産賃貸管理・事業設計監理『レーヴマニフィック永山』



『BIZcomfort品川大井町』（資本業務提携先WOOC社運営）
中古ストック再生『リードシー南品川ビル』内にてコワーキングスペースを展開

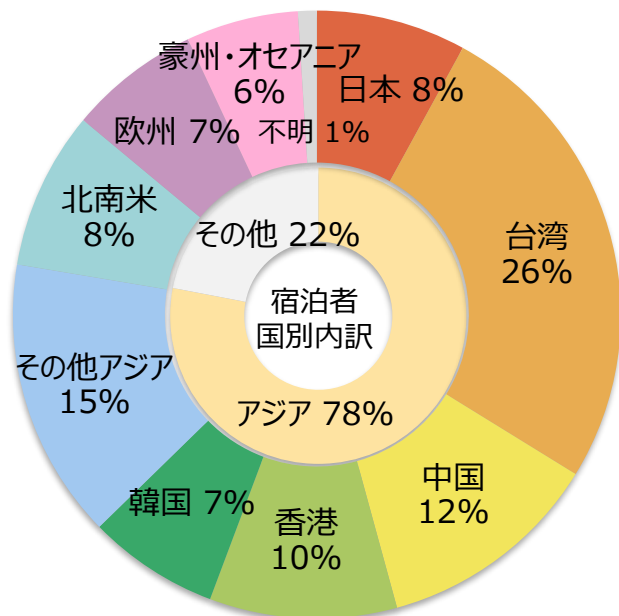


- 社会の変化とニーズの多様化に応える 一步先の宿泊施設・サービス
 - ファミリーでの中長期宿泊を想定した「APARTMENT HOTEL MIMARU」の開発・運営強化
 - 2021年度までに1,500室の稼働をめざす 開発数25施設1,237室（2019年4月末時点）

<アパートメントホテル運営状況 >

(2018年度実績)

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



ファミリーでの滞在ニーズに応える40㎡の広い室内 キッチン・ダイニングスペースを用意

- 社会の変化とニーズの多様化に応える 一步先の空間創造・デザイン
 - オフィス空間に加え スポーツ施設・店舗・アミューズメント施設への取り組み強化
 - 用途変更を伴う設計・施工プロジェクトへの積極的な展開



オフィス施工事例（株式会社 PKSHA Technology）



スポーツ施設施工事例
（MIFA Football Park 仙台）



商業店舗、アミューズメント施設施工事例
（ASOBUILD/横浜中央郵便局のリノベーション）



大規模マンションギャラリー施工事例
（HARUMI FLAG/10社JV）



コンセプト設計・運営計画・設計
『（仮称）京都三十三間堂ホテル』



【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

TEL : 03-5444-3210



ありがとうございました。

www.daiwahouse.com

www.cigr.co.jp