

2020年3月期第2四半期 決算説明資料

2019年11月7日

株式会社コスモスイニシア

証券コード：8844（JASDAQ）

■ 2020年3月期第2四半期決算

- ✓ 売上高432億円、営業利益25.4億円 前年同期比増収・増益
- ✓ 配当方針の変更（中間配当の実施）

■ 2020年3月期通期業績予想

- ✓ 期初計画どおり、売上高1,100億円、営業利益58.0億円
- ✓ 6期連続の増収・営業増益の見通し

■ 主なトピックス

- ✓ アクティブシニア向け分譲マンションの開発が進捗、第2号プロジェクト発表
- ✓ 共同出資型不動産「セレサージュ表参道」完売、第3弾「セレサージュ中目黒」今秋販売開始
- ✓ トリップアドバイザー社「外国人に人気の日本のホテル2019」TOP20に「MIMARU」3施設が初選出

ミッションと中長期経営方針	P. 3
中期経営計画2021	P. 4
2020年3月期第2四半期 業績概要	P. 5
2020年3月期 通期業績予想	P.10
セグメント情報	P.13
トピックス	P.24

【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～

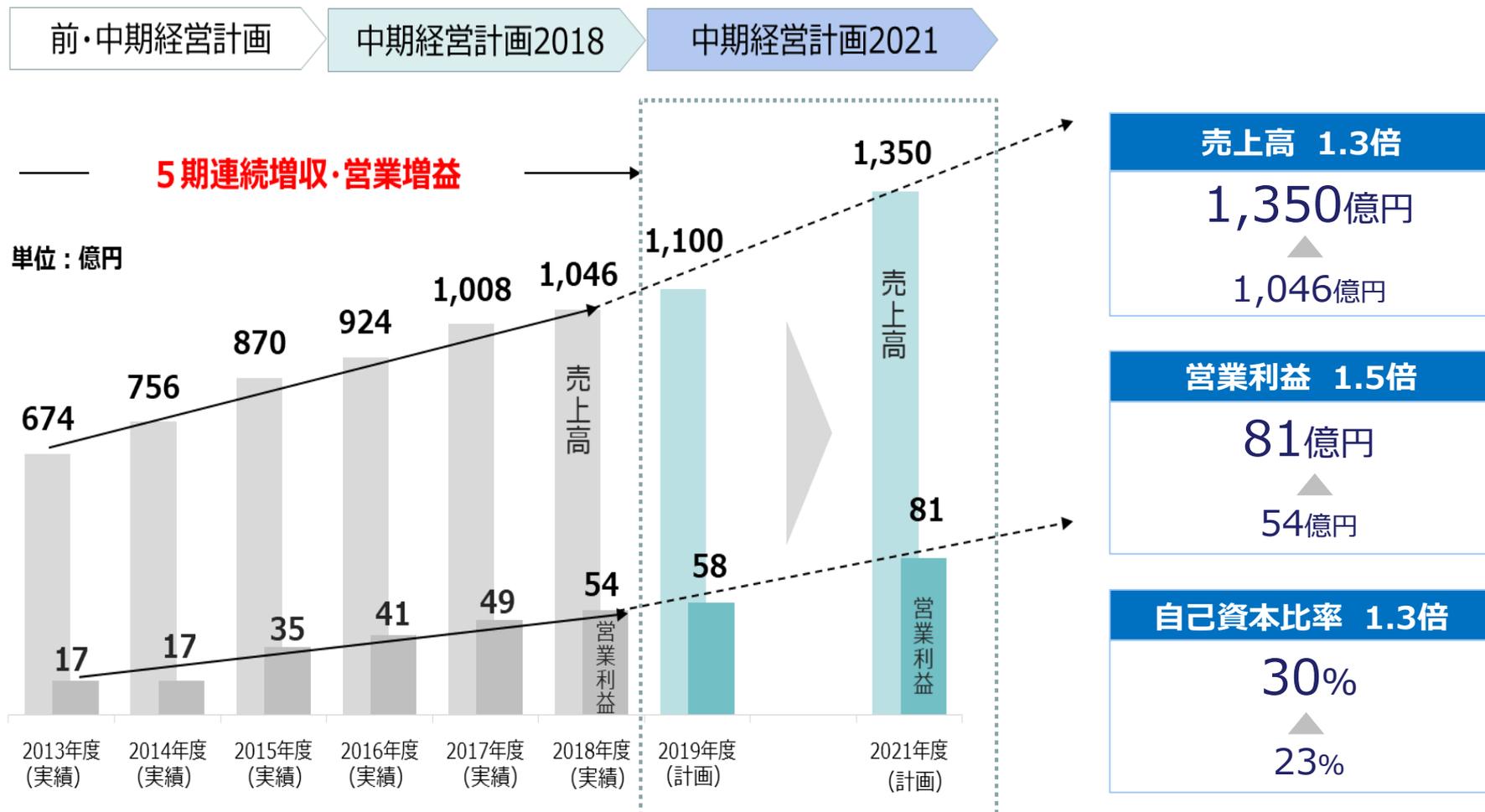
事業創造・革新への挑戦

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

- 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





2020年3月期第2四半期 業績概要

- 前年同期比増収・増益
- 配当方針の変更（中間配当の実施）

(単位：百万円)	2019/3期 2Q	2020/3期 2Q	増減
売上高	41,991	43,182	1,190
売上総利益	8,157	8,553	395
販売費及び一般管理費	6,181	6,018	△163
営業利益	1,976	2,535	559
経常利益	1,751	2,332	581
当期純利益	1,854	1,947	92
1株当たり当期純利益	54.71円	57.55円	2.84円
1株当たり中間配当金	—	5円	5円

<売上高の季節要因について>

販売用不動産の引渡時期が第4四半期に集中

- レジデンシャル事業は、新築分譲の竣工・引渡物件が少なく、減収・営業減益
- ソリューション・宿泊・工事事業は、引渡物件の増加等により、増収・営業増益

(単位：百万円)	2019/3期 2Q		2020/3期 2Q		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	18,919	942	11,257	△297	△7,662	△1,240
ソリューション事業	16,886	2,014	21,417	3,173	4,531	1,159
宿泊事業	634	△349	4,194	375	3,559	724
工事事業	5,019	70	6,691	235	1,672	164
連結消去等(※)	532	△702	△378	△951	△911	△249
合計	41,991	1,976	43,182	2,535	1,190	559

<報告セグメントの変更について>

2020年3月期から報告セグメントを以下のとおり変更 前年同期は変更後の報告セグメントに基づき作成

- ・ 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：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

※本資料においては、2019/3期 2Qの連結消去等に海外事業を含む

■ 投資用不動産等の取得が進み、たな卸資産及び借入金が増加

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期 2Q	増減
総資産	128,183	146,851	18,667
（たな卸資産（※1））	93,609	114,410	20,801
負債	98,344	115,513	17,168
（借入金）	68,225	85,600	17,375
純資産	29,839	31,338	1,498
自己資本比率	23.3%	21.3%	△2.0pt
ネット有利子負債（百万円）	50,845	69,778	18,932
ネットD/Eレシオ	1.7	2.2	0.5

<たな卸資産の売上想定内訳>

	戸数等	売上相当額 (百万円)	戸数等	売上相当額 (百万円)
新築マンション	1,798戸	80,200	1,923戸	87,000
新築一戸建	166区画	13,700	142区画	11,900
リノベーションマンション	529戸	22,000	587戸	23,900
投資用不動産等（※2）	—	53,200	—	66,300
ホテル（※2）	—	38,900	—	41,300
合計	—	208,000	—	230,400

※1.その他流動資産（前渡金）を含む
 ※2.報告セグメントの変更に伴い、
 投資用不動産等からホテルを区分

2020年3月期第2四半期 業績概要 ～連結キャッシュ・フロー計算書～ Cosmos Initia

- 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 借入金の増加による資金増加

(単位：百万円)	2019/3期 2Q	2020/3期 2Q
営業活動によるキャッシュ・フロー	△11,680	△19,744
税金等調整前四半期純利益	2,261	2,327
たな卸資産の増減額（△は増加）（※）	△11,358	△20,803
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,052	△123
貸付金の増減額（△は増加）	2,665	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,451	18,367
借入金の増減額（△は減少）	11,605	17,385
債権流動化債務の増減額（△は減少）	2,900	—
配当金の支払額	△303	△372
現金及び現金同等物に係る換算差額	△35	△55
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,787	△1,557
現金及び現金同等物の期首残高	15,342	20,279
現金及び現金同等物の四半期末残高	20,130	18,722

※その他流動資産（前渡金）の増減を含む

A modern, bright living room with a high ceiling, large windows, and a beige sofa. The room features a light-colored wooden floor, a grey rug, and a wooden coffee table. A kitchen area is visible in the background, and a dining table is also present. The overall atmosphere is clean and airy.

2020年3月期 通期業績予想

- 通期業績予想の修正なし
- 6期連続の増収・営業増益の見通し 継続的な営業利益率の向上をめざす
- 年間配当額 1株当たり13円予定（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	127.04円	△7.51円
1株当たり配当金（年間）	11円	13円	2円

- 報告セグメントにおいても通期業績予想の修正なし
- ソリューション・宿泊・工事事業が継続して拡大する見通し

(単位：百万円)	2019/3期		2020/3期 通期予想		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(※)	312	△1,491	△900	△1,660	△1,212	△168
合計	104,606	5,380	110,000	5,800	5,393	419

※本資料においては、2019/3期の連結消去等には海外事業を含む

ST
スタジオ

セグメント情報
～2020年3月期第2四半期業績及び通期業績予想～

GRACIA

レジデンシャル事業

「一步先をつくる。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のソ
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。





新築マンション『イニシア松戸』



新築一戸建『グランフォーラム青葉台一丁目』



リノベーションマンション『パークノヴァ神宮前』

サマリー

- 引渡数の減少により、前年同期比減収・営業減益
- 通期業績予想の変更なし 売上高377億円、営業利益11.6億円

(単位：百万円)	2019/3期 2Q	2020/3期 2Q	増減	2020/3期 通期予想
売上高	18,919	11,257	△7,662	37,700
営業利益	942	△297	△1,240	1,160

- 2020/3期 2Q 新築マンションの引渡が第4四半期に集中しており、前年同期比減収
リノベーションマンションの引渡が増加
- 2020/3期 通期 前期と比較し、新築マンション・一戸建が減少、リノベーションマンションが増加する
見通し

	2019/3期 2Q		2020/3期 2Q		2020/3期 通期予想	
	引渡戸数等	売上高 (百万円)	引渡戸数等	売上高 (百万円)	引渡戸数等	売上高 (百万円)
新築マンション (※)	217戸	10,797	47戸	1,837	346戸	18,400
新築一戸建 (※)	55区画	3,439	31区画	2,619	68区画	5,100
リノベーションマンション等	—	4,232	—	6,393	—	13,300
(うちリノベーションマンション)	(92戸)	(3,931)	(140戸)	(5,987)	(306戸)	(12,500)
不動産仲介その他	—	449	—	406	—	900
合計	—	18,919	—	11,257	—	37,700

※ 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・区画数は事業比率に基づいて計算

- 新築一戸建・リノベーションマンションの売上総利益率が改善
- 新築マンション・一戸建の完成在庫が減少

<売上総利益率>

	2019/3期		2020/3期	
	2Q	通期	2Q	通期計画
新築マンション	19.5%	19.1%	16.8%	17.9%
新築一戸建	9.7%	10.1%	13.1%	10.8%
リノベーションマンション	13.3%	13.3%	15.9%	13.6%

<契約進捗率>

	2019/3期 2Q		2020/3期 2Q	
	契約済戸数等	対通期進捗率	契約済戸数等	対通期進捗率
新築マンション	332戸	81.0%	238戸	68.8%
新築一戸建	59区画	58.4%	36区画	52.9%
リノベーションマンション	105戸	51.0%	154戸	50.3%

・たな卸資産評価損を含まない

<完成在庫>

	2019/3期 2Q	2019/3期	2020/3期 2Q
新築マンション	69戸	80戸	34戸
(うち未契約)	(65戸)	(72戸)	(32戸)
新築一戸建	26区画	33区画	24区画
(うち未契約)	(22区画)	(30区画)	(20区画)



投資用不動産等『コスモグラシア旗の台』



事業設計監理・不動産賃貸管理『グランフェリシア西麻布』



レンタルオフィス『MID POINT目黒不動前』

サマリー

- 投資用不動産等の引渡が増加し、前年同期比増収・営業増益
- 通期業績予想の変更なし 売上高465億円、営業利益40.1億円

(単位：百万円)	2019/3期 2Q	2020/3期 2Q	増減	2020/3期 通期予想
売上高	16,886	21,417	4,531	46,500
営業利益	2,014	3,173	1,159	4,010

- 2020/3期 2Q 一棟物件の引渡が増加し、投資用不動産等の売上高が増加
- 2020/3期 通期 前期と比較し、セグメント内の各内訳について売上高が増加する見通し

	2019/3期 2Q		2020/3期 2Q		2020/3期 通期予想	
	転貸戸数等 /棟数等	売上高 (百万円)	転貸戸数等 /棟数等	売上高 (百万円)	転貸戸数等 /棟数等	売上高 (百万円)
投資用不動産等(※)	—	9,203	—	12,943	—	30,000
(うち一棟物件)	(5棟)	(4,649)	(9棟)	(7,185)	(21棟)	(20,300)
不動産賃貸管理等	9,594戸	7,444	10,440戸	7,685	10,450戸	15,600
不動産仲介その他	—	237	—	788	—	900
合計	—	16,886	—	21,417	—	46,500

※投資用不動産等には賃料収入・土地売却等を含む

- 前年同期の高収益物件の引渡の反動により売上総利益率は低下 一棟物件の販売は順調に推移
- 不動産サブリース転貸戸数は前期末比増加し、空室率は低位にて推移

<一棟物件売上総利益率>

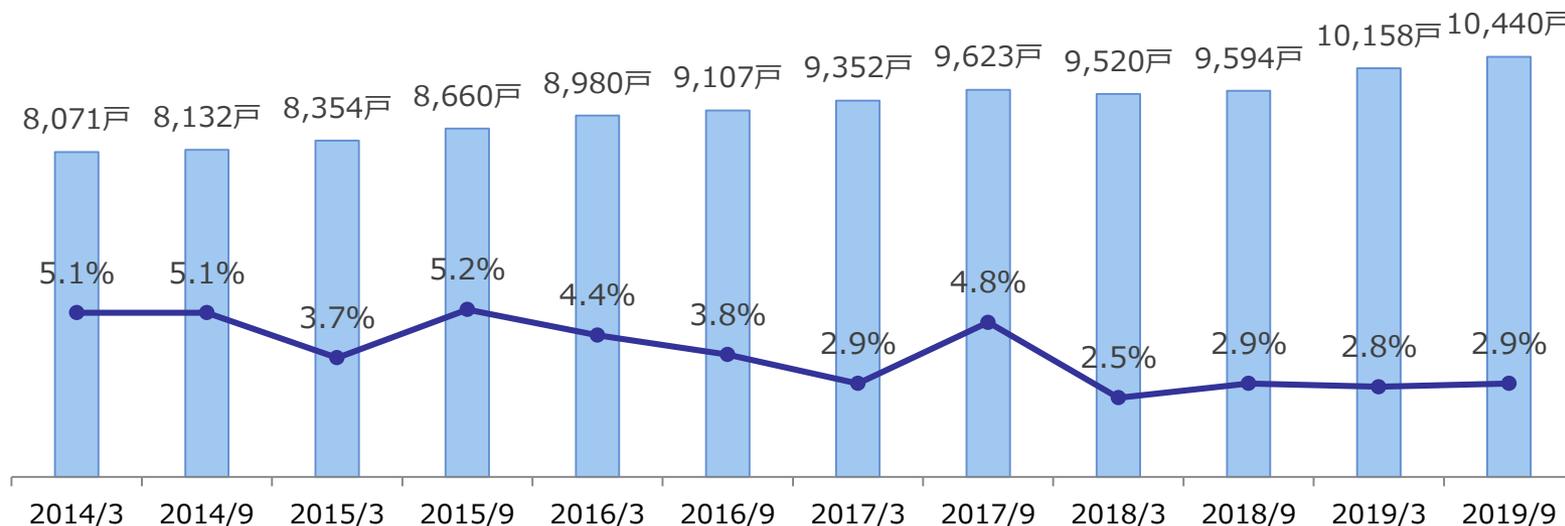
	2019/3期		2020/3期	
	2Q	通期	2Q	通期計画
一棟物件 (投資用不動産等)	22.0%	11.9%	16.2%	11.0%

<一棟物件契約進捗率>

	2019/3期 2Q		2020/3期 2Q	
	契約済 売上高 (百万円)	対通期 進捗率	契約済 売上高 (百万円)	対通期 進捗率
一棟物件 (投資用不動産等)	8,056	24.9%	7,185	35.4%

・たな卸資産評価損を含まない

<不動産サブリース転貸戸数・空室率>





『MIMARU京都 烏丸御池NORTH』



『MIMARU京都STATION』



『MIMARU東京 八丁堀』

サマリー

- ホテル新規開業による運営収入の増加、ホテル販売により大幅な増収・営業増益
- 通期業績予想の変更なし 売上高136億円、営業利益19.8億円

(単位：百万円)	2019/3期 2Q	2020/3期 2Q	増減	2020/3期 通期予想
売上高	634	4,194	3,559	13,600
営業利益	△349	375	724	1,980

- 第2四半期までに新たに3施設が開業 2022/3期までに1,500室の稼働をめざす
- 新規開業増加およびアジア圏宿泊者の減少により平均稼働率が低下

<アパートメントホテル開発数>

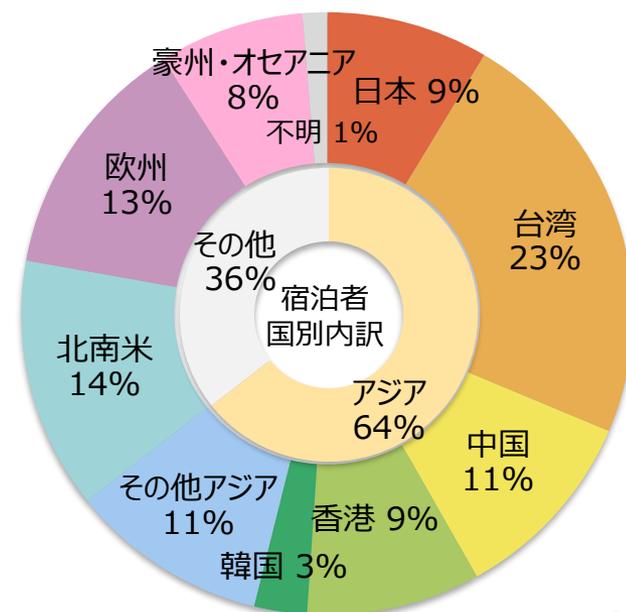
	2019/3期 2Q		2020/3期 2Q	
開発数	23施設	1,143室	28施設	1,521室
うち開業済	6施設	249室	11施設	511室

<アパートメントホテル運営状況>

	2019/3期 2Q	2020/3期 2Q
平均稼働率	84.8%	71.8%
平均客室単価	23千円	26千円
平均滞在日数	2.9日	3.0日

<2020/3期開業ホテル>

名称	開業（予定）	客室数
MIMARU東京 八丁堀	2019年4月	74室
銀座EAST	2019年11月	37室
上野御徒町	2020年1月	31室
新宿WEST	2020年3月	76室
MIMARU京都 STATION	2019年7月	40室
烏丸御池NORTH	2019年8月	36室
河原町五条	2020年2月	96室
(開業済・開業予定合計 15施設760室※)		



※開業済み施設の増室予定を含む



設計・施工事例（日本橋ムロホンビル4）



設計・施工事例（大豊建設株式会社）



設計・施工事例（株式会社コスモスア）

サマリー

- オフィス改修工事の受注が増加し、前年同期比増収・営業増益
- 通期業績予想修正なし 売上高131億円、営業利益3.1億円
- 本社移転費用等のコスト増により通期営業利益率は前期比低下

（単位：百万円）	2019/3期 2Q	2020/3期 2Q	増減	2020/3期 通期予想
売上高	5,019	6,691	1,672	13,100
営業利益	70	235	164	310

A modern, bright apartment hotel room. In the foreground, a light wood dining table is set with white plates, silverware, and glasses of orange juice. On the table are also some fresh fruits like oranges and bananas. Behind the table is a grey sofa with patterned cushions. To the right, there are wooden bunk beds with white bedding. In the background, a bed is visible through an open doorway. The room has large windows with vertical blinds and a light-colored ceiling with recessed lighting.

トピックス

- 『グランコスモ ザ・リゾート 沖縄豊崎』 プロジェクト発表
- ✓ アクティブシニア向け分譲マンション第2号プロジェクト 2020年販売開始予定
- ✓ 現在第6号プロジェクトまでが決定済（北海道、福井県、福岡県、沖縄県）



安心のNext

快適のNext

独創のNext

- 新築一戸建「グランフォーラム」販売好調
- ✓ 『グランフォーラム三鷹』『グランフォーラム瑞江』発売
- ✓ 今秋グランフォーラム3物件の事前案内会を開始

- ▶ 安心のNext
- ▶ 快適のNext



『グランフォーラム三鷹』



『グランフォーラム練馬中村橋』

- リノベーションマンション「マンション下見サービス」提供開始
- ✓ 家事代行スタッフを派遣することで、営業担当者の立ち合いなしで最短4時間で内見が可能
- ✓ 「リノナビ」で紹介するリノベーションマンションにて提供

RENONAVI

リノベーション物件サイト リノナビ

<https://renonavi.jp/>



- ▶ 安心のNext
- ▶ 快適のNext
- ▶ 持続のNext
- ▶ 独創のNext

- 共同出資型不動産「セレサージュ表参道」完売、第3弾「セレサージュ中目黒」今秋販売開始
- ✓ 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

SELESAGE SERIES

「セレサージュ」シリーズ

安心のNext

快適のNext

持続のNext

独創のNext



『セレサージュ表参道』



『セレサージュ中目黒』

- 一棟投資用不動産コンサルティング・仲介サービス『カチプラス売却』提供開始
- ✓ 建物再生と賃貸収支改善で新たな価値をプラスする不動産オーナーさま向けサービス



コスモスイニシアの カチプラス売却

一棟投資用不動産 仲介サービス

持続のNext

独創のNext

- 「外国人に人気の日本のホテル2019」TOP20にMIMARU東京の3施設が初選出
- ✓ トリップアドバイザー社が口コミ評価などをもとに「インバウンドレポート2019」内でTOP20を発表
- ✓ 会話を大切にし、人気家電の無料貸出を行うなど各ホテルの取り組みが高い評価を獲得

口コミで人気!
外国人に人気の日本のホテル 2019



日本全国
TOP 20

MIMARU東京 上野稲荷町
MIMARU 東京 赤坂
MIMARU 東京 日本橋水天宫前

■ 外国人に人気の日本のホテルランキング2019 TOP20

順位	昨年	施設名	所在地
1	1	クラブメッド 北海道トマム	北海道占冠村
2	9	クラブメッド 北海道サホロ	北海道新得町
3	2	ザ・リッツカールトン東京	東京都港区
4	5	コンラッド大阪	大阪府大阪市
5	11	パークハイアット東京	東京都新宿区
6	3	大阪マリオット都ホテル	大阪府大阪市
7	初	ホテルザフラッグ心斎橋	大阪府大阪市
8	8	ザ・リッツカールトン京都	京都府京都市
9	10	ザ・リッツカールトン大阪	大阪府大阪市
10	6	マンダリン オリエンタル東京	東京都中央区

順位	昨年	施設名	所在地
11	13	Mume	京都府京都市
12	15	パレスホテル東京	東京都千代田区
13	12	東京ステーションホテル	東京都千代田区
14	14	コンラッド東京	東京都港区
15	初	スノーライズロッジ白馬	長野県白馬村
16	初	MIMARU東京 上野稲荷町	東京都台東区
17	4	インターコンチネンタルホテル大阪	大阪府大阪市
18	初	MIMARU東京 赤坂	東京都港区
19	初	MIMARU東京 日本橋水天宫前	東京都中央区
20	7	シャングリ・ラ ホテル東京	東京都千代田区

出典：トリップアドバイザー「インバウンドレポート2019」



『MIMARU東京 上野稲荷町』



『MIMARU東京 赤坂』



客室内ダイニング・人気家電無料貸出 使用イメージ

- グッドデザイン賞 コスモスイニシア4プロジェクト、コスモスマア1プロジェクト受賞
- ✓ 時代に求められる新しい価値創造に挑戦しつづけ、集合住宅部門で業界最長18年連続受賞

<2019年度受賞プロジェクト一覧>



『イニシア池上』



『ザ・ロアハウス吉祥寺』



『ヘキサート六本木』



『レーヴァニフィック永山』



コスモスマア『Mitte Platz』

グッドデザイン賞 **18年連続受賞**

18th
2002→2019

**GOOD
DESIGN**

2019年度受賞 イニシア池上
ザ・ロアハウス吉祥寺
ヘキサート六本木
レーヴァニフィック永山

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

【本資料についてのご注意】

本資料は 2019年11月7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