

2021年3月期第2四半期 決算説明資料

2020年11月9日

株式会社コスモスイニシア

証券コード：8844（JASDAQ）

Cosmos Initia


■ 2021年3月期第2四半期決算

- 売上高382億円、営業損失5.4億円
- 新型コロナウイルスを背景とした、営業活動自粛期間の影響および宿泊事業における業績悪化等により前年同期比減収減益

■ 2021年3月期通期業績予想

- 期初公表の業績予想から変更なく、売上高1,050億円、営業利益0億円（前期比減収減益）
- 経済活動の正常化に向けたステップが継続し、宿泊等の一部市場では遅れがみられるものの、2021年3月期末には新型コロナウイルス影響以前の事業環境の水準に近づくという想定のもとで作成
- 期初公表の報告セグメント別業績予想に対して、宿泊事業はインバウンド宿泊需要の減少によるホテル稼働低下の長期化と、それによるホテル販売時期の見直しにより減収・営業減益となる一方、その他の不動産販売への影響は限定的であり、ソリューション事業は次期以降の販売予定物件の一部引渡前倒しにより増収・営業増益となる見通し

2021年3月期第2四半期 業績概要	P. 3
2021年3月期 通期業績予想	P. 8
セグメント情報	P.11
トピックス	P.22

A photograph of an outdoor dining area on a wooden deck. In the foreground, a light-colored wooden table is set with plates, bowls, cups, and a white pitcher. There are several black wicker chairs around the table. In the background, there's a dark wooden railing with string lights and two hanging planters. Beyond the railing, a lush green forest stretches out under a clear blue sky with some light clouds. A stainless steel grill is visible on the right side of the deck.

2021年3月期第2四半期 業績概要

- 新型コロナウイルスを背景とした営業活動自粛期間の影響および宿泊事業における業績悪化等により前年同期比減収減益
- 中間配当金は無配（期初公表の配当予想から変更なし）

（単位：百万円）	2020/3期 2Q	2021/3期 2Q	増減
売上高	43,182	38,207	△4,974
売上総利益	8,553	5,491	△3,061
販売費及び一般管理費	6,018	6,034	15
営業利益	2,535	△542	△3,077
経常利益	2,332	△310	△2,642
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,947	△141	△2,089
1株当たり四半期純利益	57.55円	△4.19円	△61.73円
1株当たり中間配当金	5円	－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、営業活動自粛期間の影響および次期以降引渡対象物件の販売費が先行して発生したこと等により減収・営業減益
- ソリューション事業は、前年同期の高収益物件引渡の反動等により営業減益
- 宿泊事業は、稼働低下およびホテル販売物件の引渡がなかったことにより減収・営業減益

(単位：百万円)	2020/3期 2Q		2021/3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	11,257	△297	9,539	△1,075	△1,717	△777
ソリューション事業	21,417	3,173	22,138	2,396	720	△777
宿泊事業	4,194	375	183	△1,387	△4,011	△1,762
工事事業	6,691	235	6,630	413	△61	177
連結消去等	△378	△951	△284	△889	94	62
合計	43,182	2,535	38,207	△542	△4,974	△3,077

■ 新型コロナウイルス影響長期化に備えた手元流動性の維持・向上を進めたため、借入金が増加

(単位：百万円)	2020/3期	2021/3期 2Q	増減
総資産	146,023	147,972	1,948
（現金及び預金）	21,630	27,810	6,180
（たな卸資産（※））	107,405	106,743	△662
負債	113,198	115,468	2,270
（借入金）	78,394	87,776	9,382
純資産	32,825	32,504	△321
自己資本比率	22.3%	21.7%	△0.6pt
ネット有利子負債（百万円）	60,822	65,645	4,822
ネットD/Eレシオ	1.9倍	2.0倍	0.2pt

<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

	戸数/区画数	売上相当額 (百万円)	戸数/区画数	売上相当額 (百万円)
新築マンション	2,292戸	100,500	2,221戸	102,400
新築一戸建	131区画	12,000	101区画	9,400
リノベーションマンション	560戸	23,200	536戸	22,600
投資用不動産等	—	58,700	—	50,700
ホテル	—	43,200	—	36,000
合計	—	237,600	—	221,100

- 営業キャッシュ・フロー 売上債権の減少による資金増加 仕入債務の減少による資金減少
- 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)	2020/3期 2Q	2021/3期 2Q
営業活動によるキャッシュ・フロー	△19,744	△1,574
税金等調整前四半期純利益	2,327	△381
たな卸資産の増減額（△は増加）（※）	△20,803	603
売上債権の増減額（△は増加）	236	3,807
仕入債務の増減額（△は減少）	△1,251	△4,632
投資活動によるキャッシュ・フロー	△123	△290
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,367	8,090
借入金の増減額（△は減少）	17,385	9,416
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（△は減少）	1,450	△1,525
配当金の支払額	△372	△271
現金及び現金同等物に係る換算差額	△55	△44
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,557	6,180
現金及び現金同等物の期首残高	20,279	21,630
現金及び現金同等物の四半期末残高	18,722	27,810

※その他流動資産（前渡金）の増減を含む



2021年3月期 通期業績予想

- 営業活動自粛期間の影響や一部物件等の収益性の低下、宿泊事業における業績悪化等により、前期比減収減益の見通し
- 期初公表の業績予想から、売上高および営業利益以下の各指標にて変更なし
- 年間配当金については無配とする予定（期初公表の配当予想から変更なし）

(単位：百万円)	2020/3期	2021/3期 通期予想	増減	2021/3期 期初予想(※)
売上高	110,559	105,000	△5,559	105,000
売上総利益	18,658	13,330	△5,328	13,900
販売費及び一般管理費	12,647	13,330	682	13,900
営業利益	6,010	0	△6,010	0
経常利益	5,250	△800	△6,050	△800
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,415	△800	△4,215	△800
1株当たり当期純利益	100.88円	△23.62円	△124.50円	△23.62円
1株当たり年間配当金	13円	－円	△13円	－円

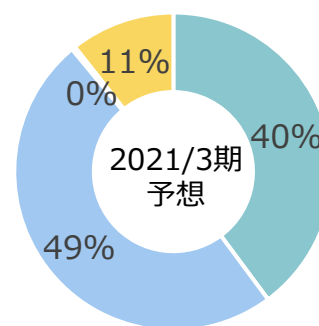
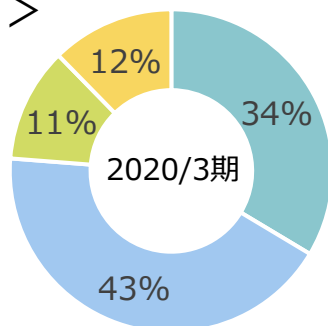
※2020年5月公表 業績予想

2021年3月期 通期業績予想 ～報告セグメント～

- 前期と比較し、レジデンシャル事業・ソリューション事業は増収・営業減益、宿泊事業は大幅な減収・営業減益の見通し
- 期初公表の業績予想に対して、宿泊事業はホテル販売時期の見直しにより減収・営業減益となる一方、ソリューション事業は次期以降の販売予定物件の一部引渡前倒しにより増収・営業増益となる見通し

(単位：百万円)	2020/3期		2021/3期 通期予想		増減		2021/3期 期初予想(※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	37,369	1,545	42,000	900	4,630	△645	42,300	600
ソリューション事業	47,440	4,887	51,800	3,700	4,359	△1,187	45,500	2,500
宿泊事業	12,730	1,162	400	△3,100	△12,330	△4,262	5,300	△1,500
工事事業	13,706	349	11,200	300	△2,506	△49	12,500	200
連結消去等	△686	△1,934	△400	△1,800	286	134	△600	△1,800
合計	110,559	6,010	105,000	0	△5,559	△6,010	105,000	0

<売上高構成比 (※2) >



- レジデンシャル
- ソリューション
- 宿泊
- 工事

※1.2020年5月公表 業績予想

※2.売上高構成比は 連結消去等を除く



セグメント情報
～2021年3月期第2四半期業績および通期業績予想～

レジデンシャル事業

これからの社会に求められる価値を創造し、心ときめく日々・暮らしを実現す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

全室キッチン・ダイニング付きで、中長期滞在ニーズに対応する都市型アパートメントホテル「MIMARU」をはじめ、アウトドアリゾート「ETOWA」の開発・運営を行っています。



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『イニシア志木レジデンス』



新築一戸建『イニシアフォーラムひばりが丘』



リノベーションマンション『ハウス武蔵小杉』

- 2021/3期 2Q 営業活動自粛期間の影響による契約・引渡の減少および次期以降引渡対象物件の販売費が先行して発生したこと等により前年同期比減収・営業減益
- 2021/3期 通期 期初公表の業績予想から概ね変更なし
 売上高420億円（期初予想比△3億円）、営業利益9億円（同+3億円）
 通期業績予想で想定する新型コロナウイルス影響の今後見通し：
 営業活動自粛期間の影響による仕入進捗遅延に伴い、リノベーションマンションの引渡数が減少するほか、一部物件の収益性が低下する見通し

<業績>

(単位：百万円)	2020/3期 2Q	2021/3期 2Q	増減	2021/3期 通期予想
売上高	11,257	9,539	△1,717	42,000
営業利益	△297	△1,075	△777	900

- 2021/3期 2Q 営業活動自粛期間の影響等により、前期末時点に契約残高があった新築マンションを除く各事業の売上高が前年同期比減少
- 2021/3期 通期 前期と比較し、新築マンション・一戸建の引渡数が増加する一方、リノベーションマンションの引渡数が減少する見通し

＜売上高の内訳＞

	2020/3期 2Q		2021/3期 2Q		2021/3期 通期予想	
	引渡数等	売上高 (百万円)	引渡数等	売上高 (百万円)	引渡数等	売上高 (百万円)
新築マンション (※)	47戸	1,837	53戸	2,332	439戸	21,000
新築一戸建 (※)	31区画	2,619	30区画	2,529	91区画	7,500
リノベーションマンション等	—	6,393	—	4,416	—	12,800
(うちリノベーションマンション)	(140戸)	(5,987)	(93戸)	(4,013)	(297戸)	(12,000)
不動産仲介その他	—	406	—	260	—	700
合計	—	11,257	—	9,539	—	42,000

※ 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・区画数は事業比率に基づいて計算

- 各事業において売上総利益率が前年同期比低下
- 営業活動自粛期間の影響により新規販売が遅延したこと等により新築一戸建の完成在庫が増加

＜売上総利益率＞

	2020/3期		2021/3期	
	2Q	通期	2Q	通期計画
新築マンション	16.8%	18.5%	15.2%	17.3%
新築一戸建	13.1%	10.8%	8.8%	11.1%
リノベーションマンション	15.9%	14.1%	14.5%	11.3%

＜契約進捗率＞

	2020/3期 2Q		2021/3期 2Q	
	契約済	対通期進捗率	契約済	対通期進捗率
新築マンション	238戸	68.8%	283戸	64.5%
新築一戸建	36区画	52.9%	39区画	42.9%
リノベーションマンション	154戸	50.3%	119戸	40.1%

・たな卸資産評価損を含まない

＜完成在庫＞

	2020/3期 2Q	2020/3期	2021/3期 2Q
新築マンション	34戸	92戸	39戸
(うち未契約)	(32戸)	(83戸)	(29戸)
新築一戸建	24区画	53区画	62区画
(うち未契約)	(20区画)	(50区画)	(55区画)



投資用不動産等『コスモグラシア入谷ノース』



不動産賃貸管理『レジデンスゆたて』



不動産賃貸管理『MID POINT横濱関内』

- 2021/3期 2Q 投資用不動産等の引渡が増加したこと等により前年同期比増収の一方、前年同期の高収益物件引渡の反動により営業減益
- 2021/3期 通期 次期以降の販売予定物件の一部引渡前倒し等により、期初公表の業績予想から変更売上高518億円（期初予想比+63億円）、営業利益37億円（同+12億円）
通期業績予想で想定する新型コロナウイルス影響の今後見通し：
投資用不動産等のうち一部物件（ビル・店舗等）の収益性が低下する見通し

<業績>

(単位：百万円)	2020/3期 2Q	2021/3期 2Q	増減	2021/3期 通期予想
売上高	21,417	22,138	720	51,800
営業利益	3,173	2,396	△777	3,700

- 2021/3期 2Q 投資用不動産等のうち、一棟物件の引渡売上高が前年同期比増加
- 2021/3期 通期 前期と比較し、投資用不動産等、不動産賃貸管理等の売上高が増加する見通し

＜売上高の内訳＞

	2020/3期 2Q		2021/3期 2Q		2021/3期 通期予想	
	引渡棟数/ 転貸戸数	売上高 (百万円)	引渡棟数/ 転貸戸数	売上高 (百万円)	引渡棟数/ 転貸戸数	売上高 (百万円)
投資用不動産等(※)	—	12,943	—	13,889	—	35,500
(うち一棟物件)	(9棟)	(7,185)	(9棟)	(12,251)	(22棟)	(31,800)
不動産賃貸管理等	10,440戸	7,685	10,243戸	7,841	10,000戸	15,800
不動産仲介その他	—	788	—	408	—	500
合計	—	21,417	—	22,138	—	51,800

※投資用不動産等には、一棟物件のほか、共同出資型不動産・賃料収入・土地売却等を含む

- 一棟物件の契約は堅調に推移する一方、通期計画においては新型コロナウイルスの影響等により一部物件の売上総利益率が低下する見通し
- 不動産サブリース転貸戸数は前期末比減少、営業活動自粛期間の影響等により空室率が上昇

<一棟物件売上総利益率>

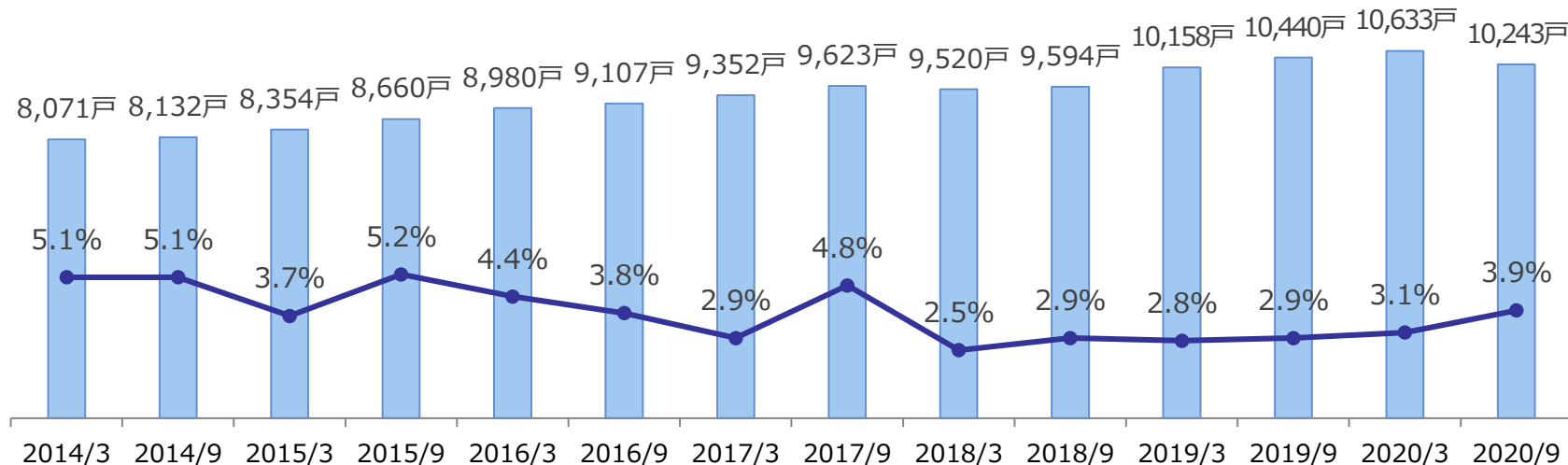
	2020/3期		2021/3期	
	2Q	通期	2Q	通期計画
一棟物件 (投資用不動産等)	16.2%	12.6%	16.5%	13.9%

<一棟物件契約進捗率>

	2020/3期 2Q		2021/3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)	7,185	35.4%	12,251	38.5%

・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STATION』



『MIMARU東京 新宿WEST』



アウトドアリゾート『ETOWA KASAMA』

- 2021/3期 2Q 稼働低下およびホテル販売物件の引渡がなかったことにより前年同期比減収・営業減益
 - 2021/3期 通期 稼働低下の長期化、ホテル販売時期の見直しにより、期初公表の業績予想から変更売上高4億円（期初予想比△49億円）、営業損失31億円（同△16億円）
- 通期業績予想で想定する新型コロナウイルス影響の今後見通し：
 インバウンド宿泊需要の減少が長期化し、目下の運営状況が継続、ホテル販売市場の回復には時間がかかる見通し

<業績>

(単位：百万円)	2020/3期 2Q	2021/3期 2Q	増減	2021/3期 通期予想
売上高	4,194	183	△4,011	400
営業利益	375	△1,387	△1,762	△3,100

- インバウンド宿泊需要が大幅に減少し、平均稼働率・客室単価とも低下
- 2020年4月以降一部施設を休業しており、需要回復に合わせた営業再開をめざす
(2020年9月末時点で東京3施設、京都2施設 計281室が開業中)

<アパートメントホテル施設数>

	2020/3期 2Q		2021/3期 2Q(※)	
施設数	28施設	1,521室	31施設	1,637室
うち開業済	11施設	511室	15施設	760室

※2021/3期2Q 開業済のうち10施設は休業中 (2020年9月末時点)

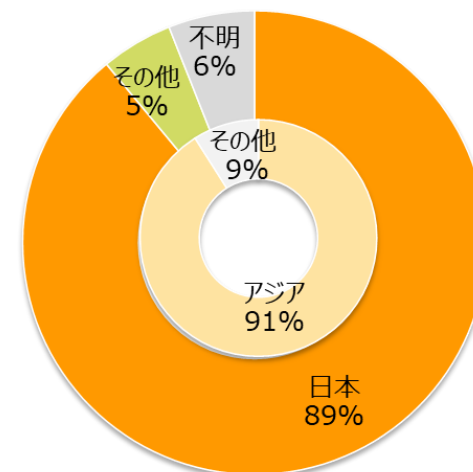
<アパートメントホテル運営状況>

	2020/3期 2Q	2021/3期 2Q(※)	(参考) 2020/9 単月(※)
平均稼働率	71.8%	16.6%	23.6%
平均客室単価	26千円	14千円	13千円
平均滞在日数	3.0日	6.3日	2.6日

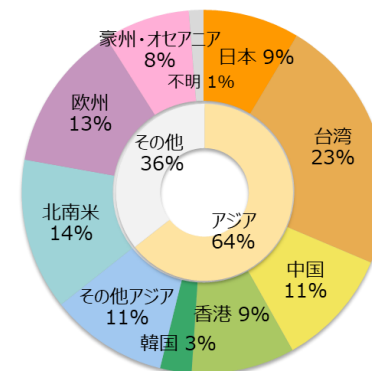
※2021/3期2Q・2020/9単月は、休業中施設を除く販売可能客室数にて算出

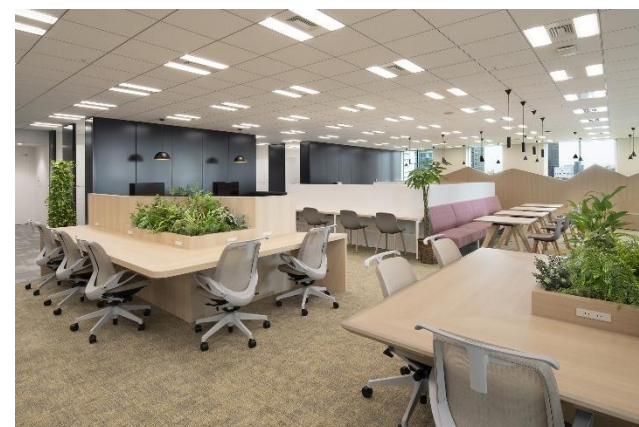
<アパートメントホテル宿泊者国別内訳>

2021/3期2Q



(参考) 2020/3期2Q





設計・施工協力事例（『MIFA Football Park 立川』） 設計・施工事例（『SOLA CUBE横濱関内』） 設計・施工事例（大和リビングマネジメント株式会社）

- 2021/3期 2Q 前年同期の事務所移転費用の反動等により、前年同期比減収・営業増益
- 2021/3期 通期 受注案件の計画変更等により、期初公表の業績予想から変更
 売上高112億円（期初予想比△13億円）、営業利益3億円（同+1億円）
 通期業績予想で想定する新型コロナウイルス影響の今後見通し：
 受注案件の竣工時期変更等により売上高が減少する見通し

<業績>

（単位：百万円）	2020/3期 2Q	2021/3期 2Q	増減	2021/3期 通期予想
売上高	6,691	6,630	△61	11,200
営業利益	235	413	177	300



トピックス

■ レジデンシャル事業のブランドを刷新

- 新築分譲住宅およびリノベーション事業を「INITIA（イニシア）」へ統合し、基幹ブランドとして各事業を展開



コスモスイニシアの新築マンション

INITIA

コスモスイニシアのアクティブシニア 新築マンション

INITIA GRAN

コスモスイニシアの新築タウンハウス

INITIA TERRACE

コスモスイニシアの新築一戸建

INITIA FORUM

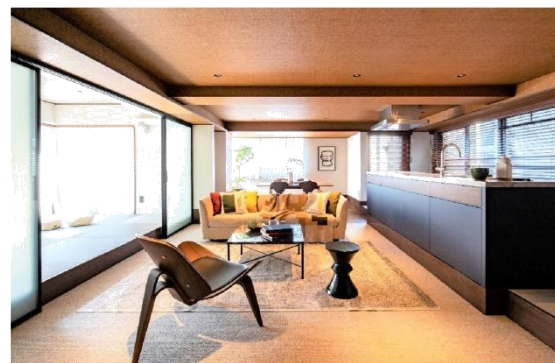
コスモスイニシアのリノベーション

INITIA & Renovation

■ リノベーションマンション 関西初の「INITIA & Renovation ID」販売

- トランジットジェネラルオフィスがプロデュースし、デザイナーズホテルのような空間を日常へ提案

- ▶ 安心のNext
- ▶ 快適のNext
- ▶ 持続のNext
- ▶ 環境のNext



INITIA ID
& Renovation

『三條高倉アーバンライフ』室内

- 職住近接を実現するレンタルオフィス『MID POINT横濱関内』『MID POINT武蔵小杉』開業
 - ブース/個室のワークスペース、コワーキングスペース、共用ラウンジを用意
 - 目黒不動前、大塚に続き、累計4施設が開業

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



『MID POINT武蔵小杉』共用ラウンジ

- 駐車场上空活用ソリューション第1弾 『SOLA CUBE横濱関内』完成
 - 大和ハウスグループにて連携し、駐車场上空を立体的に活用することで賃料収入の増加を提案
 - 『SOLA CUBE横濱関内』には、「MID POINT」がテナントとして入居

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



- 公共施設を活用したアウトドアリゾート『ETOWA（エトワ）』誕生
 - 公共施設の魅力向上、観光者の誘客、財政負担の軽減めざした公民連携事業
 - 「空に近い森のアウトドアリゾート『ETOWA KASAMA（エトワ笠間）』」を開業し、運営を開始
 - 千葉県木更津市にて、第2号プロジェクトに向けた協議を推進中

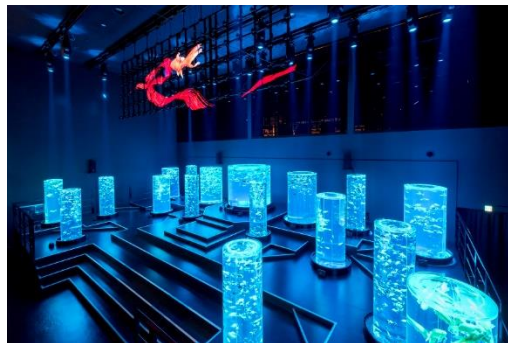


▶ 快適のNext

▶ 持続のNext

▶ 独創のNext

- 工事事業「コスモスモア」がデザイン設計・施工に携わった施設が開業
- 初の常設展示となる『アートアクアリウム美術館』の設計・施工（展示・ディスプレイを除く）を行い、豊かな展示空間を創出



『アートアクアリウム美術館』（東京・日本橋）

- 屋外型スポーツ施設『TOKYO SPORT PLAYGROUND SPORT×ART』のスポーツ施設の設計協力・施工を行い、全ての方がストレスなくスポーツを楽しめるようインクルーシブデザインを実施



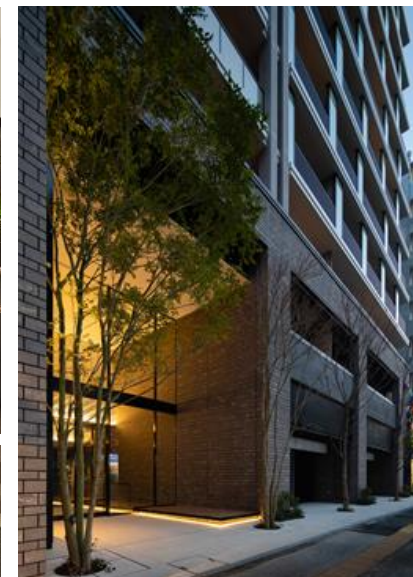
『TOKYO SPORT PLAYGROUND SPORT×ART』（東京・新豊洲／デザイン監修：ナイキジャングループ合同会社）

- グッドデザイン賞 集合住宅部門で業界最長19年連続受賞
- 新築マンション『イニシア横浜桜木町』働き方の多様化を先取りした計画への評価を獲得
- 編集可能な住戸プランと生活の場を共用部や街に拡張する住まいを提案

<2020年度受賞プロジェクト>



『イニシア横浜桜木町』



グッドデザイン賞 **19年連続受賞**



【本資料についてのご注意】

本資料は 2020年11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 経営企画部門 経営企画部 （北川 / 高橋 / 藤井）

MAIL : info-ir@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