

# 株主のみなさまへ

## 第52期 報告書

2020年4月1日～2021年3月31日



東証JASDAQ上場

証券コード：8844





代表取締役会長  
高木 嘉幸

代表取締役社長  
高智 亮大朗

## 2021年3月期は、業績予想比で増収・増益となりました。

株主のみなさまには平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により各種の社会経済活動が抑制され、個人消費の大幅な落ち込みがみられるなど、急速に悪化しました。後半にかけて、感染拡大の防止策を講じながら段階的に社会経済活動のレベルが引き上げられ、各種政策等も背景とした持ち直しがみられましたが、いまだ新型コロナウイルス感染症の収束には至らず、幅広い産業で厳しい状況が続きました。

このような事業環境におきまして、当社は「中期経営計画2021」（2019年度～2021年度）に掲げる戦略方針に、新型コロナウイルス感染症の影響による住まい方・働き方等の価値観の大きな変容への対応

というテーマを加え、社会の変化とニーズの多様化に応える一歩先の商品やサービスの提供と、それらを通じた業績の改善・回復、ならびに企業価値の向上に取り組んでまいりました。

当期の経営成績は、新型コロナウイルス感染症に伴う宿泊事業の業績悪化等により、前期比で減収・減益となりましたが、宿泊事業以外の事業セグメントにおける新型コロナウイルス感染症の影響が限定的であったこと、工事業における受注が増加したことから、2020年11月公表の業績予想比で増収・増益となりました。

また、今回の業績及び今後の経営環境等を総合的に勘案し、当期の期末配当金は1株あたり7円といたしました。

## 2021年3月期の業績

当期の経営成績におきましては、レジデンシャル事業は、新築マンション・一戸建の引渡数が増加した一方で、売上総利益率が低下したこと等により、前期比で増収・営業減益となりました。ソリューション事業は、一部物件の販売前倒し等により、また工事業においては、収益性の高い大型案件の受注により、それぞれ前期比で増収・営業増益となりました。宿泊事業は、新型コロナウイルス感染症の影響によりイン

バウンド宿泊需要が大幅に減少し、アパートメントホテル「MIMARU」の一部施設を休業したこと及び稼働低下が継続したこと等から、前期比で減収・営業減益となりました。

以上の結果、売上高1,072億57百万円、営業利益23億76百万円、経常利益22億7百万円、親会社に帰属する当期純利益20億7百万円を計上いたしました。

### 連結損益計算書（要旨）

（単位：百万円）

科目	2021年3月期(予想)*	2021年3月期(実績)	増減
売上高	105,000	107,257	2,257
売上総利益	13,330	15,604	2,274
販売費及び一般管理費	13,330	13,228	△102
営業利益	0	2,376	2,376
経常利益	△800	2,207	3,007
親会社株主に帰属する当期純利益	△800	2,007	2,807
1株当たり年間配当金(円)	—	7	7

※2020年11月公表 業績予想

## 2022年3月期の業績予想

次期の業績予想につきましては、宿泊事業において新型コロナウイルス感染症の影響による一定の稼働低下が継続する一方で、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は引き続き限定的との前提のもと算定し、売上高1,150億円、営業利益30億円、経常利益23億円、

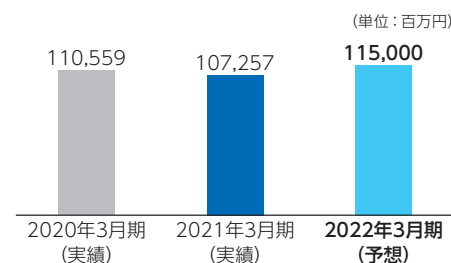
親会社に帰属する当期純利益18億円を見通しております。また、2022年3月期の配当につきましては、通期の業績予想を考慮し、期末配当金として1株当たり7円を予定しております。

## 売上高

2020年3月期(実績) 1,105億59百万円

2021年3月期(実績) 1,072億57百万円 前期比3.0%減

2022年3月期(予想) 1,150億円 前期比7.2%増

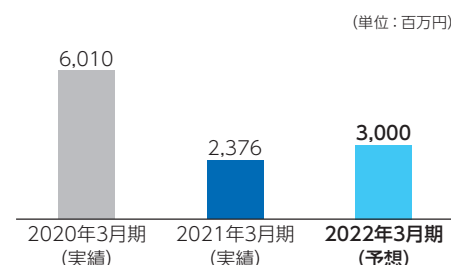


## 営業利益

2020年3月期(実績) 60億10百万円

2021年3月期(実績) 23億76百万円 前期比60.5%減

2022年3月期(予想) 30億円 前期比26.3%増

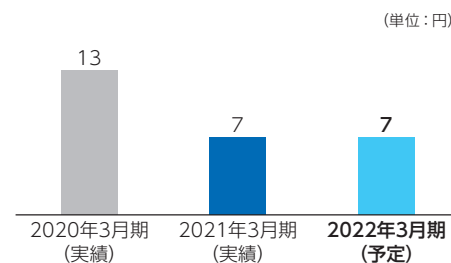


## 配当金

2020年3月期(実績) 1株当たり13円

2021年3月期(実績) 1株当たり7円

2022年3月期(予想) 1株当たり7円



## 株主のみなさまへのメッセージ

### 今後の方針について

今後の日本経済は、経済対策をはじめとした各種政策の実施やワクチン接種の進展等により、段階的な回復基調へと移行することが期待される一方で、治療薬の開発・普及や変異株への対応等の不確実性を背景に、依然として先行き不透明な状況にあり、内外経済の下振れリスク等を引き続き注視していく必要があります。一方で、新型コロナウイルス感染症がもたらした住まい方・働き方に対する価値観等の大きな変容も背景に、不動産の利活用に対するニーズのさらなる多様化が進展するものと考えられます。

このような事業環境のもと、当社は社会の変化へ柔軟に対応する企業活動の実践と、ミッション・中長期経営方針に則り、社会的価値創出と事業創造・革新への挑戦を通じて、株主価値の向上に努めてまいります。

株主のみなさまにおかれましては、今後ともなお一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

### 【Mission(存在意義)】

## Next GOOD

お客さまへ。社会へ。一歩先の発想で、一歩先の価値を。

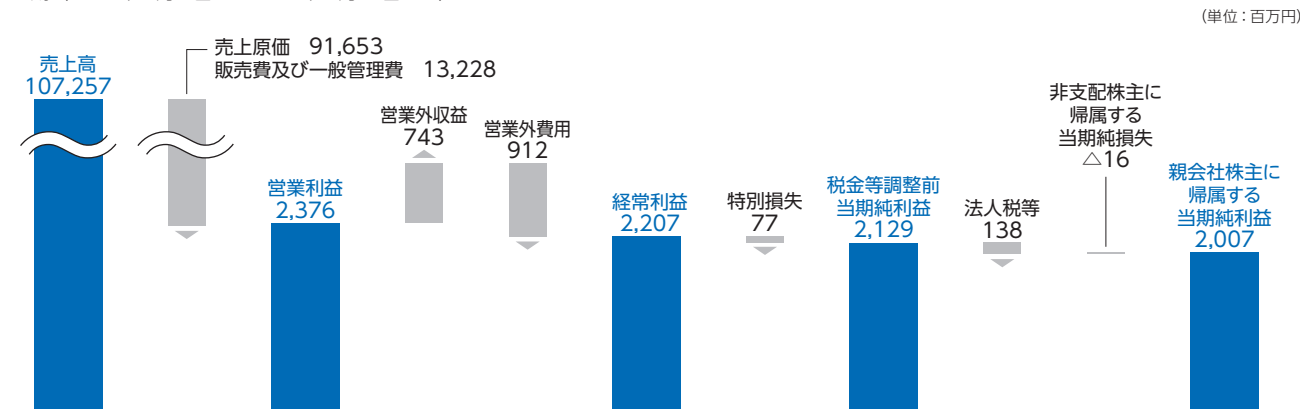
### 【中長期経営方針】～さらなる飛躍をめざし 新たなステージへ～

- 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

※CSV (Creating Shared Value : 共通価値の創造)

## 連結損益計算書の概要

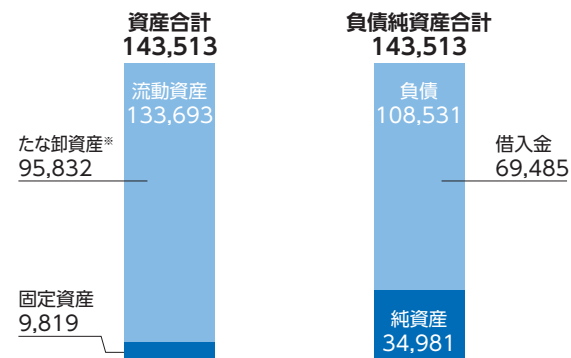
当期 (2020年4月1日から2021年3月31日まで)



## 連結貸借対照表の概要

当期 (2021年3月31日現在)

(単位: 百万円)



※その他流動資産 (前渡金) を含む

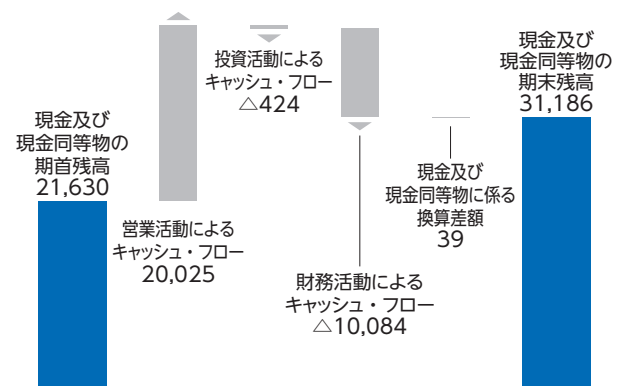
### POINT 資産合計

仕入れを厳選し、在庫の販売を進めたことにより、たな卸資産が減少し、資産合計は前期比25億10百万円減少しました。

## 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

当期 (2020年4月1日から2021年3月31日まで)

(単位: 百万円)



### 純資産合計

親会社株主に帰属する当期純利益を計上したことなどにより、純資産合計は前期比21億55百万円増加しました。

### 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。

売上高 **407億円** ↗

営業利益 **13億21百万円** ↘

新築マンション及び新築一戸建の引渡数が増加した一方で、売上総利益率が低下したこと等により、前期比増収・営業減益となりました。

### 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。

売上高 **523億50百万円** ↗

営業利益 **51億74百万円** ↗

投資用不動産等において一棟物件の引渡数が増加したこと及び売上総利益率が改善したこと等により、前期比増収・営業増益となりました。

### 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。

売上高 **5億93百万円** ↘

営業損失 **30億17百万円** ↘

ホテル開発物件の販売を見合わせたこと、および新型コロナウイルス感染症の影響による稼働低下により前期比減収・営業減益となりました。

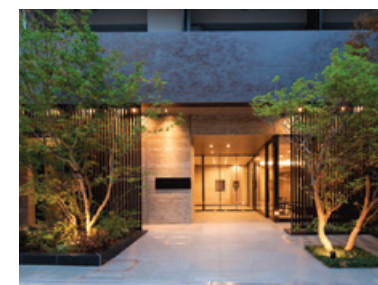
### 工事業業

デザイン設計・施工を通じて、関わる人の「心を動かす」住環境・オフィスを提供します。

売上高 **140億83百万円** ↗

営業利益 **7億44百万円** ↗

収益性の高い大型案件の受注により前期比増収・営業増益となりました。



## レジデンシャル事業

### 「INITIA(イニシア)」ブランド統一

レジデンシャル事業における商品・サービスを「INITIA」を基幹とするブランドに統合し、新築分譲住宅（新築マンション、アクティブシニア向け新築マンション、新築一戸建、新築タウンハウス）ならびにリノベーションマンション等について「INITIA」を冠したブランド名称での展開を開始しました。

多様化する住まいの選択肢にいつも“コスモスイニシアの住まい”＝「INITIA」がある状態をめざし、「INITIA」ブランド価値の向上に取り組んでまいります。



### 「低層メゾネットタイプの新築タウンハウス「イニシアテラス」2プロジェクト販売

新築タウンハウス「イニシアテラス」シリーズは、低層メゾネットタイプの集合住宅で、一戸建のような独立性を備えるとともに、マンションレベルの共用設備やセキュリティにより快適で安心な暮らしをご提供している当社のタウンハウスブランドです。

『イニシアテラス代々木上原』および『イニシアテラス小竹向原』は、いずれも利便性の高い交通アクセスと閑静な住環境を享受できる人気の住宅地においてタウンハウスならではの住まい方を提案しています。

## INITIA TERRACE



「イニシアテラス代々木上原」外観

### 「安心」かつ「アクティブ」な暮らしを提案する「アクティブシニア向け新築マンション」販売

アクティブシニア向け新築マンション『イニシアグラン札幌イースト』と『イニシアグラン札幌苗穂』の販売を開始いたしました。

「人生100年時代」と言われ、平均寿命・健康寿命が年々長くなっていくなか、アクティブシニア向けのセカンドステージを楽しむ提案を「リライフ・プロジェクト」として、分譲マンションだけでなく、セカンドステージの過ごし方や新しいライフスタイルを提案しています。

本プロジェクトのほかにも福井県、福岡県、大分県など複数の市街地再開発事業でのプロジェクトが進捗しております。

## INITIA GRAN



「イニシアグラン札幌イースト」外観パース

## ソリューション事業

### 「働き方の多様化・ニューノーマル時代に対応するオフィス『リードシー恵比寿ビル』

働き方の多様化に伴い、オフィスの在り方に変化が求められるなか、当社では、企業のサテライトオフィス対応や、オフィス移転費用を抑えるプランなど、さまざまなニーズに応えられるサービス・コンテンツを拡充してまいりました。『リードシー恵比寿ビル』は、当社が住まいづくりを通じて培った「そこでの過ごし方にこだわった空間づくり」をオフィスプランに取り入れ、ワークスペースを屋外に拡張することで三密を避け、働き方の柔軟性と生産性の向上をサポートする空間デザインとしました。あらかじめ家具や什器を設置することで入居までの期間と、入退居コストを圧縮する「オールセットオフィス」の商品となっています。

## REID-C



「リードシー恵比寿ビル」地下1階

「リードシー恵比寿ビル」屋上

### 「職住近接」を実現するレンタルオフィス『MID POINT』第5号プロジェクトオープン

2018年11月に「住居と職場の中間点」「企業の成長過程における新たなステージへの通過点」となるレンタルオフィス『MID POINT』を開業し、現在東京都・神奈川県で展開しています。新たに起業される方だけでなく自宅近くでのワークスペースとしても、立地・デザイン・商品性・コミュニティ形成の面でご好評をいただいております。2021年4月に第5号プロジェクトとなる『MID POINT川崎』をオープンしました。

働き方改革、テレワーク推進、新型コロナウイルス感染予防の観点から、在宅勤務やサテライトオフィスの活用が注目されており、今後も『MID POINT』の展開を進め、多様化する働き方のニーズへお応えしてまいります。

## MID POINT



「MID POINT武蔵小杉」1階ラウンジ

「MID POINT川崎」ステップラウンジ

宿泊事業、工事業

「2021トラベラーズチョイス ベスト・オブ・ザ・ベスト」日本のベストホテル8位に選出

「APARTMENT HOTEL MIMARU」は、全客室キッチン・リビング・ダイニングスペースを備えた広い客室で、ご家族・グループでゆっくりお過ごしいただける空間・サービスを提供しています。この度「Tripadvisor®」の日本法人であるトリップアドバイザー株式会社が発表した「2021トラベラーズチョイス ベスト・オブ・ザ・ベスト」において『MIMARU東京 上野EAST』が日本のベストホテル8位に選出されました。これまで東京・京都で展開しており、2021年1月からは大阪でも展開を開始しています。



「MIMARU東京 上野EAST」

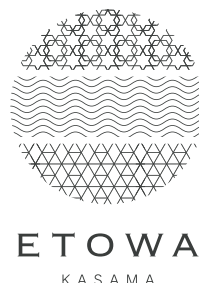
「ベストホテル」部門 上位10位

順位	施設名
1	BnA Alter Museum
2	ホテルカンラ京都
3	ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町 ラグジュアリーコレクションホテル
4	コンラッド大阪
5	クラブメッド 北海道トマム
6	ザ・キャピトルホテル東急
7	クラブメッド 北海道サホロ
8	MIMARU東京 上野EAST
9	東京ステーションホテル
10	パークハイアット 東京

出典：トリップアドバイザー株式会社ホームページ

「公共施設を活用し、新たな価値を提供するアウトドアリゾート『ETOWA (エトワ)』オープン

国や地方自治体が所有する公共施設等を活用したアウトドアリゾート新ブランドの第1弾として、茨城県笠間市が所有する公共宿泊施設(旧あだ天狗の森スカイロッジ)を活用した『ETOWA KASAMA (エトワ笠間)』をオープンしました。利用者減少や遊休化が課題となっている公共施設を新たなアウトドアリゾート施設にリノベーションし、「都心では得られない自然の中での宿泊体験」を提供します。第2弾プロジェクトは千葉県木更津市にて進行中です。



「ETOWA KASAMA」アウトドアリビング

「コスモスモアがデザイン設計・施工に携わった施設が完成・開業

全ての方がストレスなくスポーツを楽しめるインクルーシブデザインを取り入れた屋外型スポーツ施設『TOKYO SPORT PLAYGROUND SPORT×ART』の設計協力・施工や、初の常設展示となる美術館『アートアクアリウム美術館』の設計・施工等を実施しました。



「TOKYO SPORT PLAYGROUND SPORT×ART」

会社概要 (2021年3月31日現在)

商号 株式会社コスモスインシア  
COSMOS INITIA Co.,Ltd.  
設立 1969年6月20日  
資本金 5,000百万円  
本社 東京都港区芝五丁目34番6号  
事業内容 不動産販売事業  
不動産賃貸事業  
不動産流通事業  
従業員数 594名

主なグループ会社 (2021年3月31日現在)

株式会社コスモスモア  
株式会社コスモスライフサポート  
株式会社コスモスホテルマネジメント  
Cosmos Australia Pty Ltd 他

取締役・監査等委員・執行役員 (2021年6月24日現在)

代表取締役会長	高木 嘉幸
代表取締役社長	高智 亮大朗
取締役 専務執行役員	岡村 さゆり
取締役 専務執行役員	柏木 恒二
取締役 (非常勤)	名島 弘尚
取締役 (非常勤)	富樫 紀夫
社外取締役	岡田 賢二
社外取締役	島 宏一
取締役 常勤監査等委員	大戸 聡
社外取締役 監査等委員	吉田 高志
社外取締役 監査等委員	白川 純子
常務執行役員	藤岡 英樹
執行役員	津田 英信
執行役員	森田 和彦
執行役員	生田 武司
執行役員	遠藤 充儀
執行役員	玉寄 真也
執行役員	伊藤 元志

株式の状況 (2021年3月31日現在)

発行可能株式総数..... 505,000,000株  
発行済株式の総数..... 33,911,219株  
株主数..... 5,778名

大株主 (2021年3月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
大和ハウス工業株式会社	21,428,616	63.24
時津 昭彦	564,400	1.67
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	404,407	1.19
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	400,000	1.18
株式会社SBI証券	392,771	1.16
山路 孟	287,200	0.85
楽天証券株式会社	224,600	0.66
大溝 延子	205,000	0.60
円田 陽一	200,000	0.59
三津 久直	192,900	0.57

(注) 持株比率は、自己株式26,574株を控除して計算しております

株主メモ

事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎年6月
基準日	定時株主総会 3月31日 期末配当金 3月31日 中間配当金 9月30日
株主名簿管理人 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話 0120-232-711 (通話料無料) 受付時間: 9:00~17:00 (土・日・祝祭日等を除く) 【郵送先】〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
単元株式数	100株
公告方法	電子公告により行います。 但し、事故その他やむを得ない事由により電子公告による ことができないときは、日本経済新聞に掲載します。 公告掲載URL <a href="https://www.cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html">https://www.cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html</a>

(ご注意)

- 株主さまの住所変更、単元未満株式買取請求その他各種手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関(証券会社など)で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社などにお問い合わせください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
- 特別口座に記録された株式に関する各種手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、三菱UFJ信託銀行にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国各支店にてもお取次ぎいたします。
- 除斥期間満了前の未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

## 「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』が公益財団法人日本デザイン振興会主催の「2020年度グッドデザイン賞」を受賞しました。この度の受賞で当社では、2002年度以来集合住宅部門で業界最長の19年連続の受賞となります。

『イニシア横浜桜木町』では、間仕切りの開閉により「集中して仕事をする・家族と交わる・気配を感じる」など住まい手それぞれの目的に対応可能な可変性のある住戸プランとするほか、共用部にシェアラウンジを設けることなどにより、生活の場を共用部や街に拡張することを考えた住まいを提案していることが評価されました。



グッドデザイン賞 **19年連続受賞**



◀2020年度受賞プロジェクト▶ 『イニシア横浜桜木町』

## 「健康経営優良法人2021」に認定

日本健康会議が認定する、優良な健康経営を行う企業「健康経営優良法人2021」に認定されました。

当社は、従業員が長く安心していきいきと働ける環境づくりを加速させるため、「健康宣言」を制定し、従業員の心身の健康維持・向上をはかる健康経営を進めています。今後も従業員にとって働きがいのある職場環境を醸成し、持続的な企業成長の実現を目指してまいります。



## 地域や行政と連携した取り組みのご紹介

### ●町内会とマンション入居者による地区防災の取り組み

『イニシア日暮里テラス』  
『イニシア日暮里アベニュー』  
管理組合の発足前に事業主主導の防災対策として、契約者向けの防災セミナーや、町内会とマンション入居者が共同で地区防災計画を作成する取り組みを実施。



地区防災計画作成会議の様子

### ●周辺環境と景観向上のための取り組み

『イニシア板橋 桜レジデンス』  
マンションが面する石神井川沿いの桜並木に連続性を生み出すため、板橋区との協議・承認を経て当社で2本のソメイヨシノの若木を植樹し、河川管理道路の清掃を実施。



『イニシア板橋 桜レジデンス』 エントランス前広場と桜並木

## 株式会社 コスモスイニシア

東京都港区芝5-34-6 新田町ビル 〒108-8416 Tel 03-3571-1111  
国土交通大臣免許 (12) 第2361号 (一社) 不動産協会会員 (公社) 首都圏不動産公正取引協議会加盟  
www.cigr.co.jp

 We Build ECO | 森林育成紙<sup>TM</sup>使用

