

# 株主のみなさまへ

## 第53期 報告書

2021年4月1日～2022年3月31日



証券コード：8844



【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。



代表取締役会長  
高木 嘉幸



代表取締役社長  
高智 亮大朗

## 2022年3月期は、前期比で増収・営業増益。 中長期の成長実現にむけて「中期経営計画2026」を策定いたしました。

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。

当社は「中期経営計画2021」（2019年度～2021年度）に掲げた戦略方針に、昨年度より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新たな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。

「中期経営計画2021」の最終年度である2022年3月期は、感染症の影響により宿泊事業においては厳しい事業環境が継続しましたが、レジデンシャル事業及びソリューション事業における影響は限定

的であったこと、同事業で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。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。

また、中長期の成長実現にむけて「中期経営計画2026」（2022年度～2026年度）を策定いたしました。「事業・財務基盤の強化」「新たな事業創造」「ESG経営の実践」により、将来のさらなる成長とともに、株主価値の向上をめざしてまいります。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。

## 事業概要

### 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、心とぎ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・一戸建販売〉



〈リノベーションマンション販売〉



〈その他（不動産仲介、海外事業等）〉

### ソリューション事業

収益不動産の販売・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。

〈収益不動産等販売〉



〈不動産賃貸管理・運営〉



〈その他（不動産仲介等）〉

### 宿泊事業

中長期滞在が可能な都市型アパートメントホテル「MIMARU」の開発・運営や、アウトドアリゾート「ETOWA」の企画・運営を行っています。

〈ホテル施設販売〉  
〈ホテル施設運営〉



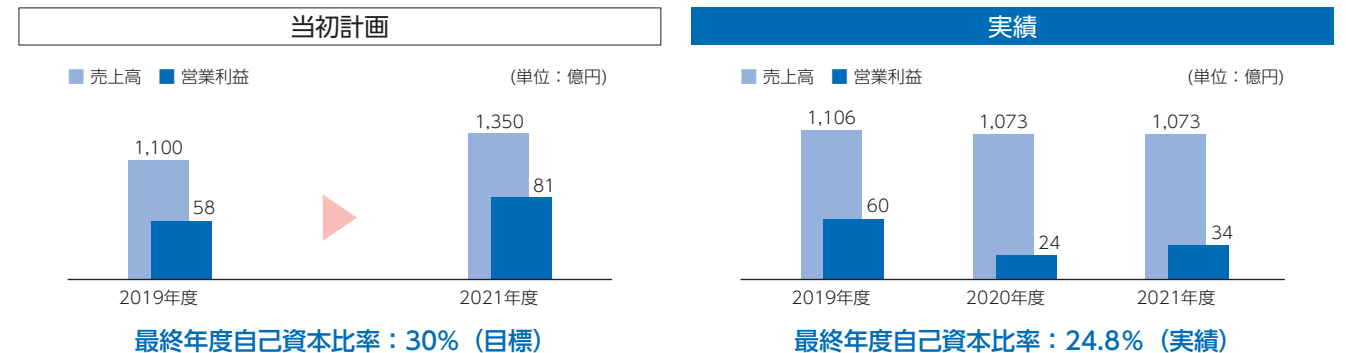
### 工事業

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・オフィス環境を提供します。



## 中期経営計画2021ハイライト

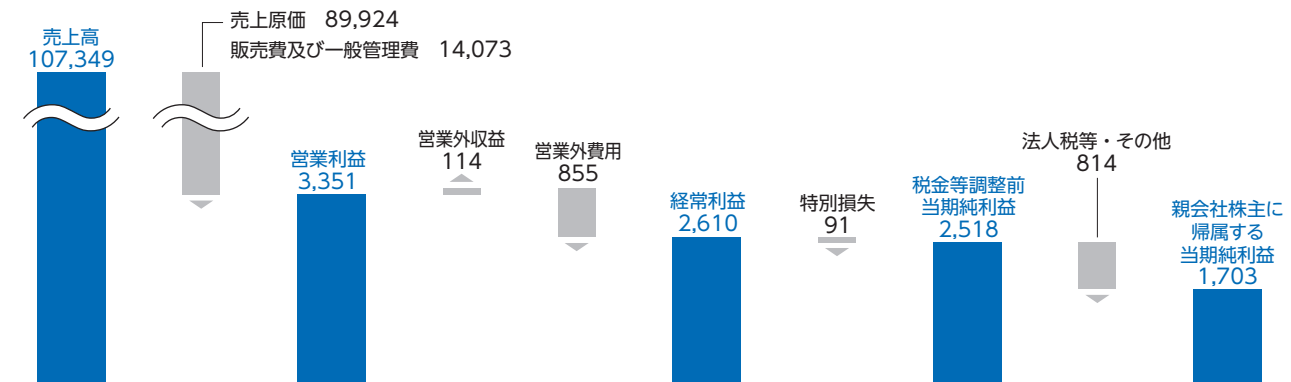
- 新たなステージの第一歩と位置づけ、増収・営業増益をめざしましたが、主に宿泊事業において感染症の影響が生じたことにより、財務目標を取り下げることとなりました。
- 一方で、レジデンシャル事業・ソリューション事業においては事業成長と収益性向上を実現したほか、新たな商品・サービスの創造など、さらなる成長へつなげる取り組みを進めてまいりました。



## 連結損益計算書の概要

当期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）

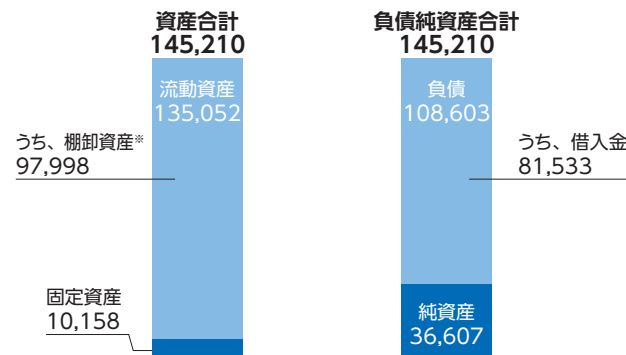
（単位：百万円）



## 連結貸借対照表の概要

当期（2022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

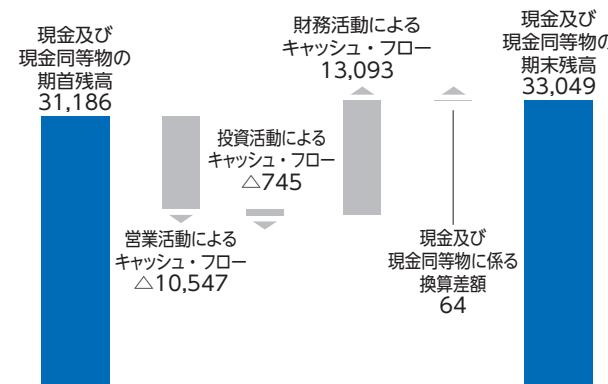
### 資産合計

棚卸資産並びに現金及び預金が増加したことにより、資産合計は前期比16億97百万円増加いたしました。

## 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

当期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）

（単位：百万円）



### 営業活動によるキャッシュ・フロー

仕入を厳選し在庫の販売を促進した前期と比べ、棚卸資産が増加したこと等により、資金の減少となりました。

## レジデンシャル事業

売上高 **418億44百万円** ↑ 営業利益 **18億22百万円** ↑

リノベーションマンションの引渡戸数が増加したこと及び新築マンションの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。



## ソリューション事業

売上高 **504億77百万円** ↓ 営業利益 **55億80百万円** ↑

収益不動産等販売において一棟物件の引渡数が減少した一方で、売上総利益率が改善したこと等により、前期比減収・営業増益となりました。



## 宿泊事業

売上高 **63億56百万円** ↓ 営業損失 **20億61百万円** ↓

年間を通して感染症の影響により稼働が低迷した一方で、ホテル開発物件の引渡があったこと及び一部施設の営業再開等により稼働施設数が増加したこと等から、前期比増収・営業増益となりました。



## 工事業業

売上高 **94億59百万円** ↓ 営業利益 **73百万円** ↓

緊急事態宣言発令下における受注機会の減少及び前期に大型案件があったことの影響等により、前期比減収・営業減益となりました。



※調整額除く（調整額にはセグメント間取引消去のほか、各セグメントに配賦していない全社費用等が含まれております）

# 「中期経営計画2026」基本方針

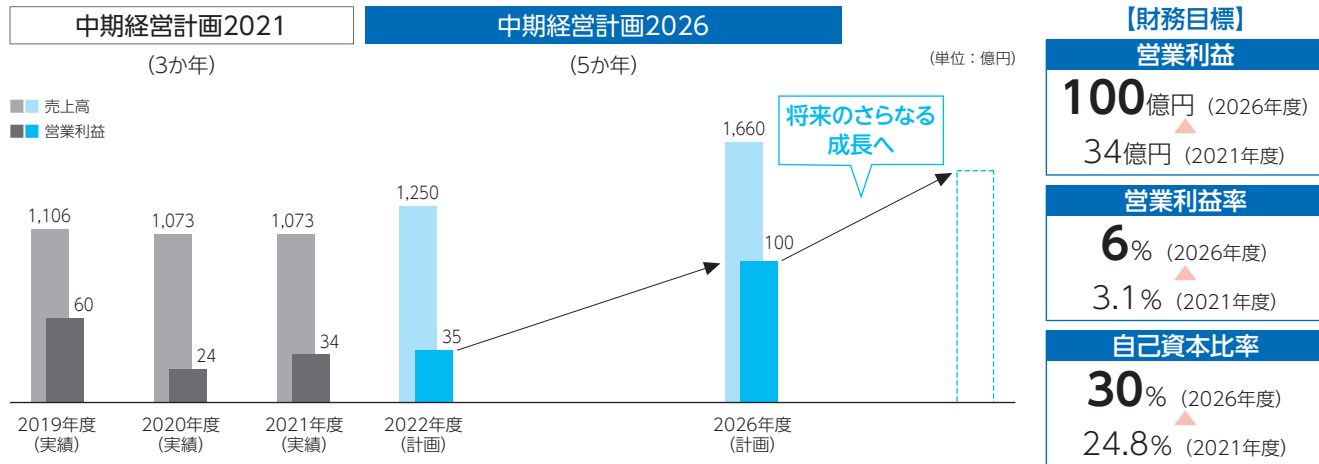
- 中長期の成長実現を目的に計画期間を5か年とし、営業利益100億円・営業利益率6%・自己資本比率30%を最終年度の経営目標とします。
- 「事業・財務基盤の強化」「新たな事業創造」「ESG経営の実践」により、将来のさらなる成長をめざします。
- 事業成長、財務基盤の強化、持続的な増配により株主価値のさらなる向上をめざします。

## 【中期経営計画2026 重点テーマ】

事業・財務基盤の強化

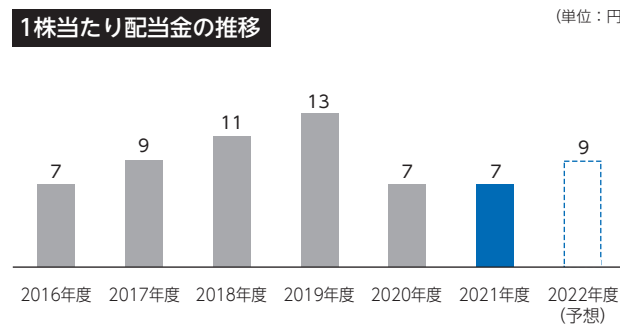
新たな事業創造

ESG経営の実践



## 配当方針

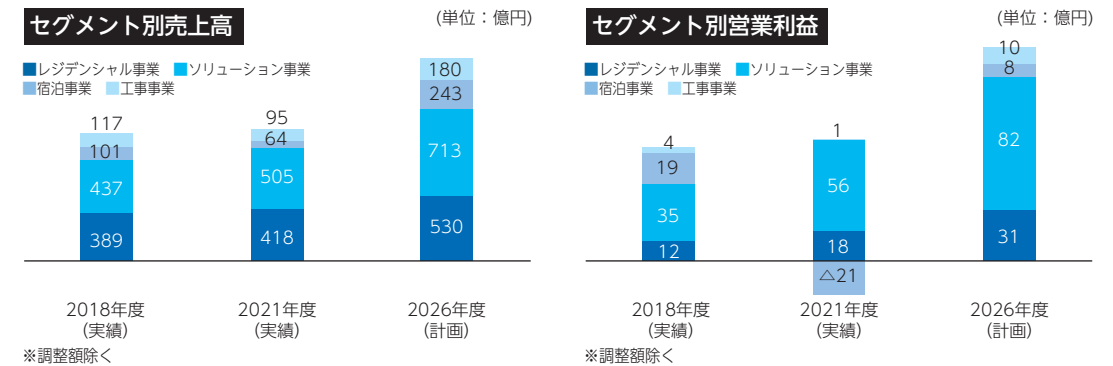
当社は、企業価値の向上と株主のみなさまに対する利益還元を経営上の最重要課題と認識しており、配当政策につきましては、株主のみなさまに対する利益還元と継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めてまいります。「中期経営計画2026」の計画期間中においても、1株当たり配当金の持続的な増配をめざしてまいります。



# 「中期経営計画2026」主要な取り組み

## 成長と安定を両立する事業ポートフォリオの構築

- 安定的な経営を支える現在の事業ラインアップを継続強化するとともに、戦略的に拡大を進めてきたリノベーションマンション販売・収益不動産等販売をドライバーとして事業成長を加速します。
- 宿泊事業について、仕掛中施設の開業・稼働向上と着実な施設販売を進めるとともに、インバウンド市場の回復・再拡大に応じて、本計画では読み込んでいない新規案件への投資再開も検討します。
- 不動産に対するニーズの多様化を念頭においた高付加価値戦略と、その実現に向けたバリューチェーンの強化やデジタル活用により収益性の向上をめざします。



## 新たな事業創造

- 海外事業 豪州（シドニーエリア）で展開している分譲住宅開発事業の深耕・拡大をめざすと同時に、国内で培ったノウハウを活用できる事業について、市場の成長性が高い地域への進出・展開も検証します。
- 新たな運営コンテンツの開発 アpartメントホテル、レンタルオフィス、シェアレジデンス、アウトドアリゾート等に続く新たな運営コンテンツの開発を進め、収益不動産の価値最大化と運営受託による収益基盤の拡充をめざします。
- アセットマネジメント事業 ソリューション事業で培ってきた収益不動産の価値向上ノウハウを活用できるアセットマネジメント事業への展開を検証し、収益不動産販売における仕入機会や販売チャネルの拡充とともに、不動産賃貸管理・運営の受託機会の拡張もめざします。

## DXへの取り組み強化

- ビジネス領域 デジタルを活用した提供価値・業務効率の向上に加え、カスタマーエクスペリエンスの向上や新たなサービスの開発など、DXへの取り組みを加速してまいります。
- コーポレート領域 DX推進と多様な働き方の実現を支えるデジタル基盤の構築とさらなる進化をめざしてまいります。

# 「中期経営計画2026」セグメント別戦略

## レジデンシャル事業

- 新築分譲住宅およびリノベーションマンションのブランドを「INITIA」へ統合し、ブランド価値のさらなる向上を追求します。
- リノベーションマンション販売をドライバーとした事業成長と、10万戸超の分譲マンション開発で培ったノウハウと製販一貫体制を活かした付加価値の高い商品企画による収益性向上をめざします。
- 新築マンションにおける全住戸ZEHの採用や地域コミュニティ形成、中古ストック再生等によりESG経営を実践します。

### ブランド名称



INITIA INITIA FORUM INITIA TERRACE INITIA GRAN INITIA & Renovation

### ABINC認証取得の新築マンション 『イニシア和光』

自然と共生する住まいを目指し、敷地内にクラブハウス付き共用ガーデン「もりラボ」を設置。一般社団法人いきもの共生事業推進協議会による「ABINC認証」を取得しました。



### 大人の二世帯にむけたリノベーションマンション 『センチュリー中野南台』

LGBTsの二人暮らしのサポートに注力している株式会社IRISと共同で商品企画。多様化する家族形態の中で“大人の二世帯”に着目し、DINKS世帯に加えて、LGBTs世帯等の幅広い方々に評価される商品をめざしました。



## ソリューション事業

- 新築・中古を問わない多様なアセットタイプの収益不動産販売と、独自の不動産運営コンテンツとのシナジー効果により、さらなる事業拡大と収益性向上をめざします。
- 中古ストック再生や、コミュニティ形成に寄与する不動産コンテンツの開発・展開等によりESG経営を実践します。



事業機会の創出  
収益不動産の  
価値最大化



### 収益不動産『クロスシー東日本橋ビル』ZEB Ready取得

働く人の健康や快適性だけでなく、環境に配慮したオフィス空間として、環境省が定める「ZEB Ready」を取得しました。



# 「中期経営計画2026」セグメント別戦略

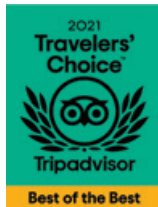
## 宿泊事業

- 家族・グループでの中長期滞在ニーズにこたえる都市型アパートメントホテル「MIMARU」のブランド力のさらなる向上をめざします。
- 仕掛中施設の開業・稼働向上と着実な施設販売を進めるとともに、インバウンド市場の回復・再拡大に応じて、本計画では読み込んでいない新規案件への投資再開も検討します。
- 積極的な外国人採用や、公的不動産をアウトドアリゾートとして有効活用した「ETOWA」の展開等により、ESG経営を実践します。

### アパートメントホテル MIMARU



「MIMARU東京 上野EAST」



<トリップアドバイザー2021受賞>  
「2021 トラベラーズチョイス ベスト・オブ・ザ・ベスト ホテル」にて8位にランクイン

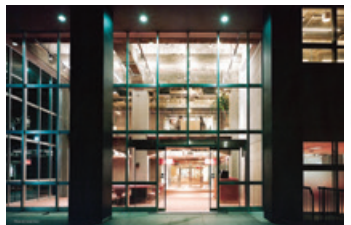
### アウトドアリゾート ETOWA



「ETOWA KASAMA」

## 工事業

- 国内・海外のデザインアワード等で多くの受賞実績がある、空間設計・デザイン力をさらに強化します。
- ファシリティ領域（オフィス移転・内装工事等）、建築領域（建築・リノベーション工事・マンションギャラリースタイル工事等）における事業拡大・収益性向上をめざします。
- 環境配慮型商品の活用等、環境負荷の低い事業展開への取り組みによりESG経営を実践します。



「Recruit Kudanshita New Office」  
株式会社リクルート九段下新オフィス「九段坂上KSビル」リノベーション（設計（一部）・施工）



「iF DESIGN AWARD 2022」とは1953年からドイツで開催され2022年には57か国の地域から10,000を超える応募があるなど、世界的にも注目されている世界三大デザイン賞のひとつ。

#### 「Recruit Kudanshita New Office」

- 第34回「iFデザイン賞」[「ニューオフィス推進賞」]
- 「2021年度グッドデザイン賞」
- 第16回「日本ファシリティマネジメント大賞」[「優秀FM賞」]
- 「IDFA Design for Asia Awards 2021」[「Merit Award」]
- 「Architecture Master Prize」[「Honorable Mention賞」]
- 「iF DESIGN AWARD2022」(Interior Architecture部門)

#### 「TOKYO SPORT PLAYGROUND SPORT×ART」

- 「Architecture Master Prize」[「Honorable Mention賞」]
- 「iF DESIGN AWARD2022」(Architecture部門)

# 会社概要／株式の状況／株主メモ

## 会社概要 (2022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 599名

## 主なグループ会社 (2022年3月31日現在)

株式会社コスモモア  
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 (2022年6月28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 常務執行役員 森田 和彦  
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  
常務執行役員 玉寄 真也  
執行役員 津田 英信  
執行役員 生田 武司  
執行役員 遠藤 充儀  
執行役員 伊藤 元志  
執行役員 尾川 慎

## 株式の状況 (2022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..... 5,544名

## 大株主 (2022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	736,400	2.17
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	400,000	1.18
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	400,000	1.18
円田 陽一	316,000	0.93
山路 孟	304,700	0.90
三津 久直	222,600	0.66
JPLLC - CL JPY	192,800	0.57
佐々木 順一	187,000	0.55
株式会社長府製作所	185,000	0.55

(注) 持株比率は、自己株式26,808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り扱いいたします。
- 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20年連続受賞

「2021年度グッドデザイン賞」において4プロジェクトが受賞し、2002年度以来集合住宅部門での受賞は業界最長の20年連続となりました。また、コスモスイニシアグループの株式会社コスモスモアでは1プロジェクトが受賞しました。



### 2021年度受賞プロジェクト概要

#### 『イニシア三鷹』（新築マンション）～「まえにわ」がもたらす「塔状」集合住宅～

三鷹駅近くでありながらとりわけ文化の香り高い禅林寺通りのコンテクストに対し、まちに開いた「まえにわ」と「塔状」の集合住宅で応答するようデザインしました。

#### 『イニシアテラス小竹向原』（新築タウンハウス）～重層長屋における共用空間の再定義～

隣り合う棟の間隔を保ちながら、共用通路に空を取り込む採光を確保し、開放的で良好な住環境を創造しました。

#### 『ETOWA KASAMA』～官民連携の滞在拠点を中心とした地域活性化～

これまで活用しきれていなかった地域資源に着目し、既存公共施設の民間活用を通してエリアブランディングを実現しました。

#### 『KARUIZAWA FOREST VILLA PROJECT』～軽井沢に現存する最古の別荘の再生～

明治33年に建造され老朽化した別荘を「旧別荘の佇まいを残しながら、傷んだ森を再生し、新しい原風景を創造する」をコンセプトに再生しました。

#### コスモスモア『株式会社リクルート KUDANZAKA SUSTAINABLE PROJECT』

1960年に建てられたビルを最先端オフィスへ大規模リノベーション。新技術を取り入れ、これからの働く場の在り方を体現したオフィスをデザインしました。



『イニシア三鷹』



『イニシアテラス小竹向原』



『ETOWA KASAMA』



『KARUIZAWA FOREST VILLA PROJECT』



『株式会社リクルート  
KUDANZAKA SUSTAINABLE PROJECT』

## 「健康経営優良法人2022」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2022」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めざしてまいります。



## 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™使用

