

株主のみなさまへ

第54期 報告書

2022年4月1日～2023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。一歩先の発想で、一歩先の価値を。



代表取締役会長
高木 嘉幸



代表取締役社長
高智 亮大朗

『中期経営計画2026』の初年度が終了し、同計画の順調な進捗をご報告申し上げます。

株主のみなさまには平素より格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の収束に伴い社会経済活動の正常化が進んだことから、景気は緩やかな持ち直しがみられた一方で、ロシアのウクライナ侵攻長期化に伴うエネルギー・原材料価格の上昇や欧米における金融引き締め等、依然として先行き不透明な状況が継続しました。

このような事業環境におきまして、当社は、当期より「中期経営計画2026」(2022年度～2026年度)をスタートさせ、重点テーマである「事業・財務

基盤の強化」「新たな事業創造」「ESG経営の実践」を通して、業績の回復と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、入国制限の緩和や国内旅行需要喚起策の推進も後押しとなり、宿泊事業の業績が大幅に改善したこと、工事業における大型受注が重なったこと等から、前期比で増収・増益となりました。

また、当期の経営業績及び今後の経営環境等を総合的に勘案し、当期の年間配当金は1株当たり14円といたしました。

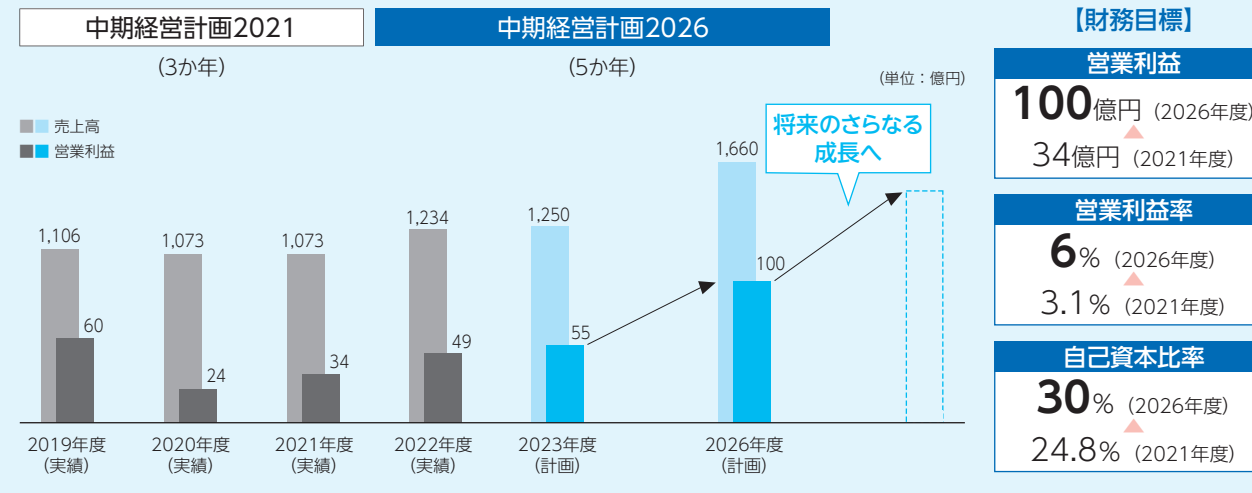
中期経営計画2026

【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



2023年3月期の業績実績

当期の経営成績におきましては、レジデンシャル事業は、海外事業(豪州での分譲住宅開発事業)の引渡があった一方、新築マンションの引渡数減少等により前期比で減収・減益となりました。ソリューション事業は、収益不動産等販売(うち一棟物件)の引渡数増加等により前期比で増収、営業利益は前期比で減益となるも高水準を維持しました。宿泊事業は、ホテル施設運営の稼働回復等により、また工事業はオフィスファシリティ工事において、大型案件の受注が重なったこと等により、それぞれ前期比で増収・増益となりました。

以上の結果、売上高1,233億74百万円、営業利益49億24百万円、経常利益44億69百万円、親会社株主に帰属する当期純利益35億24百万円を計上いたしました。

2024年3月期の業績予想

次期の業績予想につきましては、観光市場の本格的な回復が見込まれることを背景に、宿泊事業の飛躍的な業績向上をめざし、売上高1,250億円、営業利益55億円、経常利益46億円、親会社株主に帰属する当期純利益33億円を見通しております。

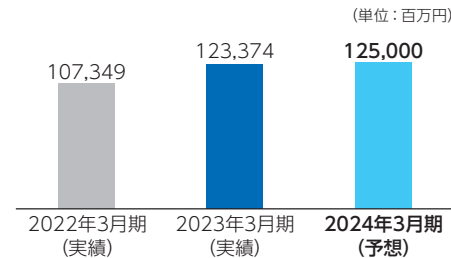
業績実績・業績予想

売上高

2022年3月期(実績) 1,073億49百万円

2023年3月期(実績) 1,233億74百万円 前期比14.9%増 

2024年3月期(予想) 1,250億円 前期比1.3%増 

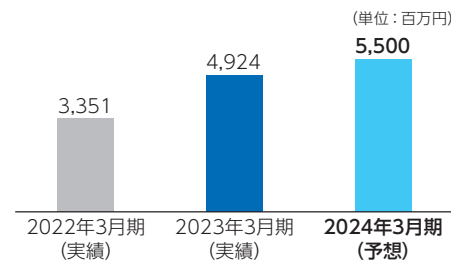


営業利益

2022年3月期(実績) 33億51百万円

2023年3月期(実績) 49億24百万円 前期比46.9%増 

2024年3月期(予想) 55億円 前期比11.7%増 

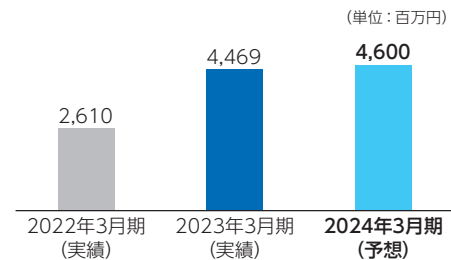


経常利益

2022年3月期(実績) 26億10百万円

2023年3月期(実績) 44億69百万円 前期比71.2%増 

2024年3月期(予想) 46億円 前期比2.9%増 

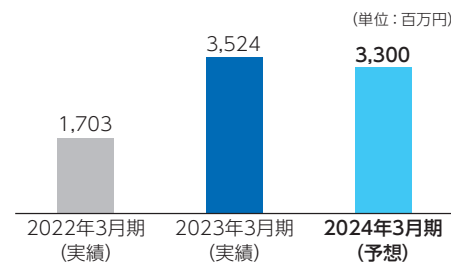


親会社株主に帰属する当期純利益

2022年3月期(実績) 17億3百万円

2023年3月期(実績) 35億24百万円 前期比106.9%増 

2024年3月期(予想) 33億円 前期比6.4%減 



配当について

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重要課題と認識し、継続的な成長に必要となる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おります。また、中期経営計画2026期間中においては持続的な増配をめざしてまいります。

当期は、前期より7円増配し、年間配当金として1株当たり14円の配当といたしました。

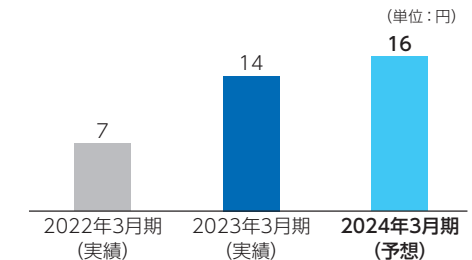
次期につきましては、通期業績予想等を勘案し、年間配当金として1株当たり16円(うち、中間配当金は5円)を見通しております。なお、中間配当につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明な状況下で、2020年3月期の実施以降見送っていましたが、次期より再開するものであります。

配当金

2022年3月期(実績) 1株当たり 7円

2023年3月期(実績) 1株当たり 14円 

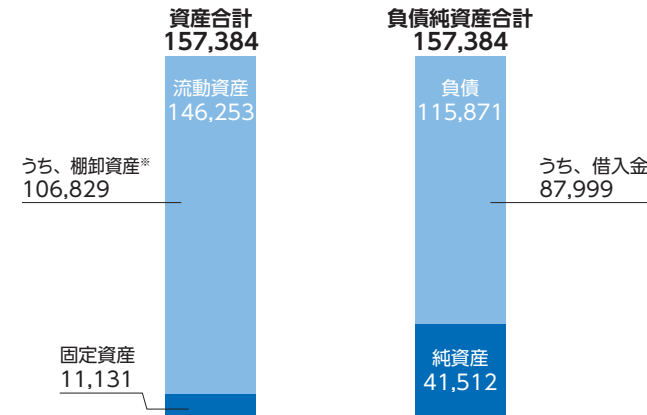
2024年3月期(予想) 1株当たり 16円 



連結貸借対照表

当期(2023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

仕入が進捗したことで、棚卸資産が増加したこと等により、資産合計は前期比121億73百万円増加いたしました。

負債合計

仕入が進捗したことで、借入金が増加したこと等により、負債合計は前期比72億68百万円増加いたしました。

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及び為替換算調整勘定が増加したこと等により、純資産合計は前期比49億5百万円増加いたしました。

▲セグメント別の概況 2023年3月期業績実績及び2024年3月期業績予想

レジデンスリアル事業

当期実績 ▶ 売上高 **410億52** 百万円 ▼ 営業利益 **17億62** 百万円 ▼

海外事業(豪州での分譲住宅開発事業)の引渡があった一方、新築マンションの引渡数減少等により前期比減収・減益

次期予想 ▶ 売上高 **464** 億円 ▲ 営業利益 **21** 億円 ▲

新築マンション、及びリノベーションマンションの引渡数増加等により当期比増収・増益の見通し



ソリューション事業

当期実績 ▶ 売上高 **559億80** 百万円 ▲ 営業利益 **53億86** 百万円 ▼

収益不動産等販売(うち一棟物件)の引渡数増加等により前期比増収
営業利益は、前期比で減益となるも好調な市況に支えられ高水準を維持

次期予想 ▶ 売上高 **475** 億円 ▼ 営業利益 **25** 億円 ▼

収益不動産等販売(うち一棟物件)の引渡数が減少となることに加え、当期に高収益物件の引渡があったことの反動等により当期比減収・減益の見通し



宿泊事業

当期実績 ▶ 売上高 **115億36** 百万円 ▲ 営業損失 **9億9** 百万円 ▲

ホテル施設運営の稼働回復等により前期比増収・増益

次期予想 ▶ 売上高 **196** 億円 ▲ 営業利益 **29** 億円 ▲

観光市場が本格的な回復局面を迎えるとの前提のもと、ホテル施設運営の稼働改善、及びホテル施設販売の収益性の改善により当期比増収・増益の見通し



工事事業

当期実績 ▶ 売上高 **153億43** 百万円 ▲ 営業利益 **6億95** 百万円 ▲

オフィスファシリティ工事において、大型案件の受注が重なったこと等により前期比増収・増益

次期予想 ▶ 売上高 **119** 億円 ▼ 営業利益 **2** 億円 ▼

当期に大型受注があった反動減等により当期比減収・減益の見通し



▲会社概要／株式の状況／株主メモ

会社概要 (2023年3月31日現在)

商号 株式会社コスモスイニシア
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 601名

主なグループ会社 (2023年3月31日現在)

株式会社コスモモア
株式会社コスモライフサポート
株式会社コスモホテルマネジメント
Cosmos Australia Holdings Pty Ltd
Cosmos USA Holdings Inc 他

取締役・監査等委員・執行役員 (2023年6月27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	島 宏一
社外取締役	江端 亘 (新任)
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	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
執行役員	木下 修文
執行役員	辻川 悟

株式の状況 (2023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..... 5,478名

大株主 (2023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	63.21
時津 昭彦	925,600	2.73
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	405,207	1.20
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	400,001	1.18
三津 久直	356,500	1.05
山路 孟	327,400	0.97
円田 陽一	229,000	0.68
上田八木短資株式会社	215,100	0.63
黒田 孝井	206,000	0.61
佐々木 順一	187,000	0.55

(注) 持株比率は、自己株式9,413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 https://www.cigr.co.jp/irinfo/stock/legal/

(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で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。

2023年3月期における取り組み状況と今後の方針

Missionである「Next GOOD ～お客さまへ。社会へ。一歩先の発想で、一歩先の価値を。～」にもとづいて事業活動を行うとともに、中期経営計画2026に掲げた【ESG取り組み方針】に沿ってESGへの取り組みも推進しております。

今後もこれまで実施してきた各事業におけるESGへの取り組みを継続・進化させて次世代につなぐと

もに、次世代を担う子どもや若者をテーマに掲げ、より積極的な活動を行ってまいります。具体的には、当期純利益の2%程度を投資予算に充てるとともに、ボランティア等を含めた人的支援や、当社の強みや商品・サービスを活かして効果的な取り組みとなることなどもめざしてまいります。

中期経営計画2026に掲げたESG取り組み方針

Environment

環境負荷の低い建物・都市生活づくり

- 新築マンション全住戸ZEHの実現
- リノベーションマンション販売・収益不動産等販売における中古ストック再生の取り組みのさらなる強化
- 環境負荷の低い都市生活につながる商品・サービスの創造

Social

人と人との温かなつながりにあふれる豊かな都市生活づくり

- コミュニティ形成、子どもの成長や子育てを支援する商品・サービスの創造
- 当社独自の働き方改革（WSI）のさらなる推進

Governance

さらなる成長の基盤づくり

- 多様な事業ラインアップに対応し、継続的な事業成長を支えるリスク管理機能とコーポレートガバナンスの継続強化

取り組み一例

ZEH-M Oriented仕様の新築マンション着工



一次エネルギー消費量を基準値から20%以上削減することをめざした住宅ZEH-M Oriented仕様の新築マンション『イニシア日暮里』を着工。
※外観は計画中であり、変更する可能性があります

コスモスイニシアJr.カップ



公式戦の少ない小学校4年生以下を対象とした野球大会を2007年から開催、運営をサポート。試合機会の提供と、地域との友好の輪を広げることを目的とした活動。

レジデンシャル事業

住まいの総合ギャラリー『イニシアラウンジ三田』にて複数物件を販売

『イニシアラウンジ三田』は、当社が販売する複数の新築マンション・リノベーションマンションの情報や当社の住まいに関わるご提案事例などの情報を取りそろえており、お客さまが情報を閲覧したり検索したりすることができます。広く開放的で植物に囲まれた居心地のよい空間となっており、当社が取り扱う「INITIA」ブランドの幅広い選択肢の中から同時に検討することができる総合ギャラリーとして、随時ご案内物件のラインアップを増やしてまいります。



総合ギャラリー『イニシアラウンジ三田』

アクティブシニアのための分譲マンション『ザ・福井タワー イニシアグラン』販売開始

JR「福井」駅西口の再開発事業エリア内で開発中の、アクティブシニアのための分譲マンション『ザ・福井タワー イニシアグラン』の販売を開始いたしました。このマンションでは、入居者さま同士が自然に交流できる多彩な共用施設や健康で生きいきと毎日を過ごしていただくためのコンシェルジュチームによる充実のサービスなど、「安心」かつ「アクティブ」な暮らしを楽しむ住まいを提案しています。



「ザ・福井タワー イニシアグラン」再開発建物全体完成予想図

アップサイクル素材を取り入れたリノベーションマンションを提案

リノベーションマンションの商品企画においてアップサイクル素材の活用を検討し、コーヒー豆で染めた張地を使用したペンダント照明を、2022年4月に販売したリノベーションマンション2物件で採用いたしました。既製品とは異なる色合いをご評価いただき、取り組みへの共感が得られたため、その後さらに3物件で同ペンダント照明を採用いたしました。今後も、アップサイクル素材の活用を推進してまいります。



「目黒不動前マンション」

ソリューション事業

収益不動産等販売（一棟物件）において
通期で20棟の中古ストック再生物件を引渡完了

収益不動産の収益性向上と利用者の利便性向上をめざし、中古物件のさまざまなバリューアップを行っています。中古ストック再生の収益不動産『リードシー中野ビル』では、当社と資本業務提携契約を締結している株式会社WOOCのシェアオフィス「BIZcomfort」を空きフロアに誘致いたしました。設計・施工は当社のグループ会社である株式会社コスモスモアが担当し、利用者の利便性を向上するカフェブースやサイレントスペースを設置するなど、収益不動産の価値向上に向けた取り組みを行いました。

REID-C COSMOS REID



『リードシー中野ビル』BIZcomfort中野南 カフェブース

共同出資型不動産「セレサージュ」シリーズ
目黒駅周辺で2物件申込完売

個人では取得しづらかった都心の優良不動産を1,000万円（1口500万円）からの小口で取得可能にする共同出資型不動産「セレサージュ」シリーズの『セレサージュ目黒イースト』と、『セレサージュ目黒ウエスト』が申込完売いたしました。目黒駅周辺エリアは、「商業」と「住居」のバランスに優れており、投資用不動産としての安定性が期待できるエリアと考え、商業ビル2棟を商品化いたしました。

SELESAGE



『セレサージュ目黒イースト』

『セレサージュ目黒ウエスト』

シェアオフィス MID POINT 第8号店舗
『MID POINT幡ヶ谷』開業

2023年3月に京王新線「幡ヶ谷」駅から徒歩1分の立地に、第8号店舗となるシェアオフィス『MID POINT幡ヶ谷』を開業いたしました。運営中の「MID POINT」各店舗同様、コミュニティマネージャーが駐在し、ゆるやかなコミュニティ形成や利用者間のコラボレーションを促進するとともに、さまざまな用途に利用できるラウンジと24時間利用可能な個室やブースなどを提供しております。

MID POINT



『MID POINT幡ヶ谷』ラウンジ

宿泊事業・工事事業

アパートメントホテル「MIMARU」
通期で8施設を新規開業

キッチンやリビング・ダイニングスペースを備え、ファミリーやグループでの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」は、インバウンド需要回復の本格化に向けて新規開業を進め、営業施設数は東京・京都・大阪25施設に拡大いたしました。新規開業した施設では、「ボードゲーム」・「浮世絵」などを楽しめる新たなコンセプトルームや、「ライフスタイル雑貨（食器・本・アート）」の貸し出しサービスを展開しており、今後も、滞在中に日本やその街の魅力・文化を楽しめる多彩なコンセプトルームや宿泊体験を提供してまいります。

MIMARU APARTMENT HOTEL MIMARU SUITES



『MIMARU大阪 難波STATION』2階ロビー「遊べる縁側」

懐かしさと木々につつまれるアウトドアリゾート
『ETOWA KISARAZU』開業

145年続いた旧小学校をコンバージョンし、地域資源（ヒト・モノ・コト）の活用による地域活性化を提案した『ETOWA KISARAZU（千葉県木更津市）』は、校舎の1階部分を共用棟として活用するとともに、校庭には宿泊用の21棟15区画のログ小屋を新たに設置いたしました。公共施設等の観光資源としての魅力向上、国内外からの観光者の誘客、維持管理にかかる財政負担の軽減を図ることを目的としたアウトドアリゾート「ETOWA」の2施設目として開業いたしました。



『ETOWA KISARAZU』全景

株式会社リクルートの働き方のアップデートを図る
大型リニューアルプロジェクトに「コスモスモア」が参画

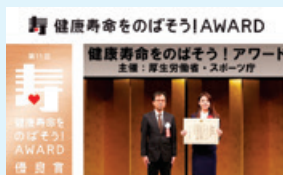
働き方の多様化に伴ってオフィスの在り方に変化が求められるなか、本プロジェクトでは、利用者の意見を吸い上げるためのワークショップを開催し、プロジェクトの与件整理から担当いたしました。会議室数・オンラインブース数などを実際の稼働データをもとに分析・整理し、オフィスの最適化を提案いたしました。



『リクルートサウスタワー21階』〈プロジェクトマネジメント、設計、施工〉

「第11回 健康寿命をのぼそう！アワード」 優良賞受賞

アクティブシニアのための分譲マンションでの健康づくりにつながる取り組みが評価され、「第11回健康寿命をのぼそう！アワード」厚生労働省健康局長優良賞企業部門を受賞。



マンション入居者と地域をつなぐ 防災の取り組みを実施

地域と連携しながら、入居者向けの「防災セミナー」開催や「マンション防災マニュアル」作成等、防災の取り組みを実施。



賃貸マンションにサブスク型 防災備蓄サービスを導入

防災備蓄の保管・管理・提供を一括で行う新しいカタチのサブスク型防災備蓄サービス「あんしんストック」（株式会社LASPY提供）を、『コスモグラシア内神田』に賃貸マンションとして初めて導入。



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

U-12 ジュニアサッカー ワールドチャレンジへの協賛

日本の子どもたちや指導者に“世界レベル”を体験してもらうことを目的に2013年から開催されているU-12ジュニアサッカーワールドチャレンジに協賛。



日本健康会議が認定する 「健康経営優良法人2023」に認定

「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への取り組みが評価され、「健康経営優良法人2023」に認定。



アパートメントホテルにおいて 建物管理業務プロセスをデジタル化

建物管理クラウドシステム「管理ロイド」（株式会社THIRD提供）をアパートメントホテル「MIMARU」に導入、建物管理における点検・報告・不具合対応等の業務を効率化。

