

株主のみなさまへ

第55期 報告書

2023年4月1日～2024年3月31日

50th



証券コード：8844

 **コスモスイニシア**

 **Daiwa House Group**®



代表取締役会長
高木 嘉幸

【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。



代表取締役社長
高智 亮大朗

当社は2024年2月8日に創業50周年を迎えることができました。これもひとえに株主のみなさまと関係各位の温かいご支援の賜物と心より御礼申し上げます。

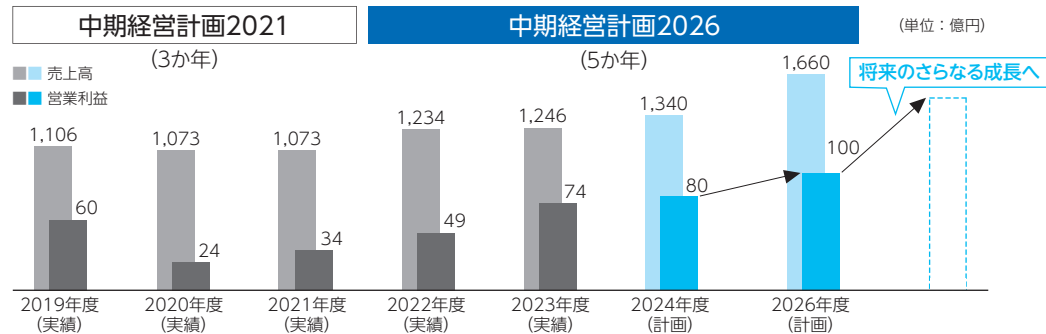
株主のみなさまには平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が沈静化し社会経済活動の正常化が進む中で、雇用・所得環境の改善などから、景気は緩やかな回復傾向が継続いたしました。一方で、国際的な政治情勢の不安定化や資源・エネルギー価格の高騰や物価の上昇、世界的な

金融引き締め等、依然として先行き不透明な状況が継続いたしました。

このような事業環境におきまして、当社は、2022～2026年度を対象期間とする「中期経営計画2026」の重点テーマである「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、企業価値の更なる向上に取り組んでまいりました。

営業利益の推移と目標



2024年3月期の業績実績

当期の経営成績は、インバウンド需要の増加等により宿泊事業の業績が全体業績をけん引したことから、前期比で増収・増益、これで3期連続での増収・増益となりました。

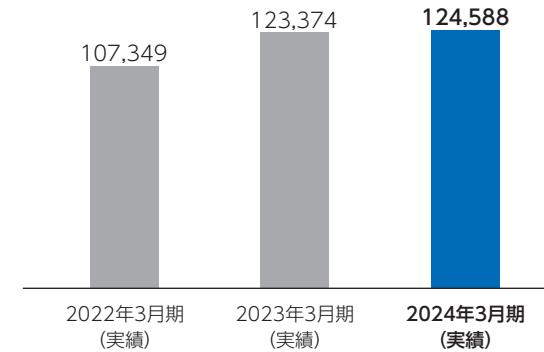
2023年11月公表の業績予想に対し、レジデンシャル事業が棚卸資産評価損を計上したことにより減益と

なった一方、その他の事業は増益となりました。

以上の結果、売上高1,245億88百万円、営業利益74億22百万円、経常利益66億81百万円、親会社株主に帰属する当期純利益42億78百万円を計上いたしました。

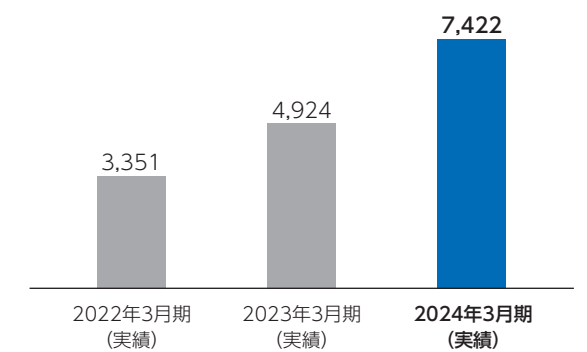
売上高

(単位:百万円)



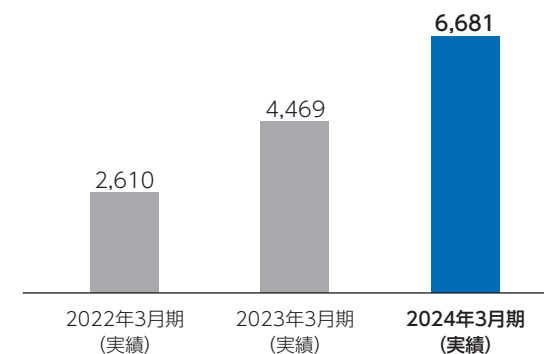
営業利益

(単位:百万円)



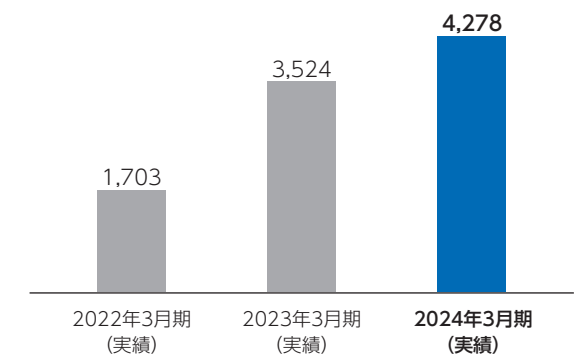
経常利益

(単位:百万円)



親会社株主に帰属する当期純利益

(単位:百万円)



■ 配当について

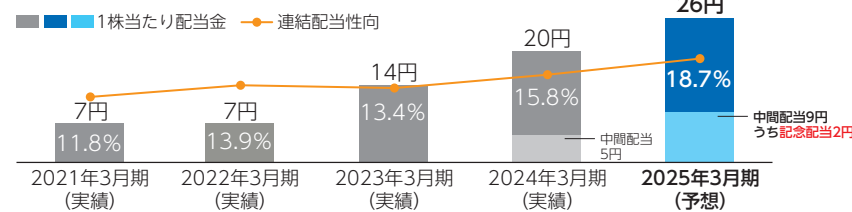
当社は、企業価値の向上と株主のみなさまに対する利益還元を経営上の重要課題と認識し、継続的な成長に必要な内部留保の充実を考慮しつつ、安定した配当の実施に努めております。また、中期経営計画2026期間中においては持続的な増配をめざしてまいります。

当期は、前期より6円増配し、年間配当金として1株当たり20円の配当といたしました。

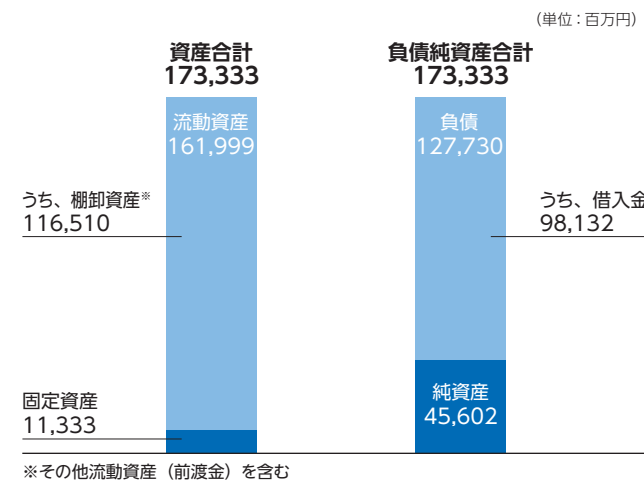
次期は、通期業績予想等を勘案し、年間配当金として

1株当たり24円の普通配当とし、また当社は2024年2月をもちまして創業50周年を迎えたことから、株主のみなさまのご支援に感謝の意を表し1株当たり2円の記念配当を実施することを予定しております。これにより、中間配当金は9円（普通配当7円、記念配当2円）、期末配当金17円（普通配当17円）の年間配当金26円を見通しております。

■ 1株当たり配当金・連結配当性向の推移 ■



■ 連結貸借対照表 当期 (2024年3月31日現在)



POINT

■ 資産合計

仕掛販売用不動産が増加したことにより、資産合計は1,733億33百万円となりました。

■ 負債合計

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金が増加したことにより、負債合計は1,277億30百万円となりました。

■ 純資産合計

前連結会計年度及び当連結会計年度に係る配当金を支払った一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を計上したことにより、純資産合計は456億2百万円となりました。

レジデンシャル事業

当期実績
 売上高 434億89百万円
 営業利益 6億17百万円

新築マンション・リノベーションマンションの引渡数増加等により前期比増収の一方、一部完成在庫に対する棚卸資産評価損を計上したことにより減益



ソリューション事業

当期実績
 売上高 489億54百万円
 営業利益 25億96百万円

収益不動産等販売の引渡数減少に加え、売上総利益率の低下等により前期比減収・減益



宿泊事業

当期実績
 売上高 223億67百万円
 営業利益 62億66百万円

インバウンド需要の増加による事業環境改善に加え施設販売において高収益施設の引渡があったこと等により前期比増収・増益、過去最高益を更新



工事事業

当期実績
 売上高 100億31百万円
 営業利益 2億49百万円

オフィスファシリティ工事において、前期に大型受注があった反動等により前期比減収・減益





コスモスイニシアの50年の歩み

おかげさまで2024年2月8日、創業50周年を迎えることができました。

1985年

リクルートコスモスへの商号変更と新たな決意

- 事業の拡大とともに商号を「株式会社 リクルートコスモス」に変更し、コーポレートアイデンティティ「WITH LOVE」を策定しました。このWITH LOVEの精神は今でも企業Mission「Next GOOD」に引き継がれています。
- 事業拡大に合わせ、流通事業を開始、翌年には不動産賃貸事業も開始しました。



「コスモ西葛西」

1974年

環境開発への商号変更とマンションの販売開始

事業目的を「不動産」に、商号を「環境開発株式会社」に変更しました。不況の時こそ住む人の立場に立ってよりよい住宅のあり方を考えぬき、分譲マンション第一号となる「ネオコーポ行徳」を販売し、不動産事業が動き始めました。



「ネオコーポ行徳」

1969年

株式会社日本リクルート映画社を設立

東京都千代田区に、資本金2百万円をもって株式会社日本リクルート映画社を設立しました。

1970



1980

1990年

海外事業の取り組みを開始

リゾートホテルの開発・運営事業への参画を目的に、オーストラリアに現地法人を設立。またオフィス環境の課題を解決する「株式会社コスモスモア（現連結子会社、2024年に株式会社GOOD PLACEに商号変更）」を設立しました。



2002年

GOOD DESIGN賞初受賞

「よいデザイン」を顕彰する「グッドデザイン賞」を2つの物件で初受賞し、これまでに51プロジェクトが受賞しました。



2012年

リノベーション事業への本格参入

「よいものを、きちんと手入れして、永く大切に使う」という考えから、立地及び良質な建物を選び、専有部から共用部までトータルに刷新し、新たな価値を創造することをコンセプトにした一棟リノベーションマンション「リノマークス」の販売を開始しました。



「リノマークス津田沼」

2013年 大和ハウスグループの一員へ



「グランフォルム横濱白楽」

2000

2005年

MBO（マネジメント・バイアウト）の手法により、リクルートグループから独立

2006年

商号変更によりコスモスイニシアがスタート

社名には「調和を生む。調和のある空間を創造し続ける。」という意味を含めた「cosmos（コスモス）＝宇宙」と、「未来を切り拓く。変化を促す。」という意味を含めた「initiative（イニシアティブ）」の一部をあわせた言葉が起用されました。

2007年

マンションブランドINITIA の開始

新しい社名を背負った分譲マンション「イニシア」の販売を開始しました。



「イニシア蒲田」

2010

2016年

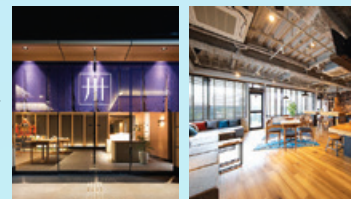
収益不動産に新しい価値を見出す

既存の一棟賃貸マンションやオフィスビルなどをリノベーションなどにより再生し、新たな価値を見出す収益不動産の販売を開始しました。

2018年

宿泊事業・シェアオフィス事業の始動

- 2017年アパートメントホテル運営のため株式会社コスモスホテルマネジメントを設立し、ホテル事業に本格参入。「みんなで泊まる」を楽しむアパートメントホテル「MIMARU」を開業しました。
- 働くと暮らすをシームレスにつなぐシェアオフィス「MID POINT」も始まりました。



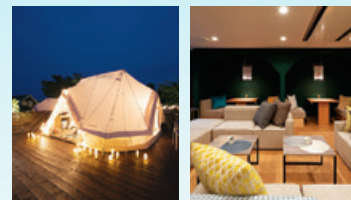
「MIMARU東京 上野NORTH」 「MID POINT目黒不動前」

2019-2022年

新規事業へのさらなる挑戦

さまざまな事業で培った知見を活かし、続々と新規事業を展開しました。

- 2019年 不動産小口化商品「セレサージュ」
- 2020年 アウトドア リゾート「ETOWA」
- 2021年 シェアレジデンス「nears」
- 2022年 Cosmos USA Holdings Incを設立し、北米でのValue add事業を開始。



「ETOWA笠間」 「nears川崎」

2024年

資本業務提携

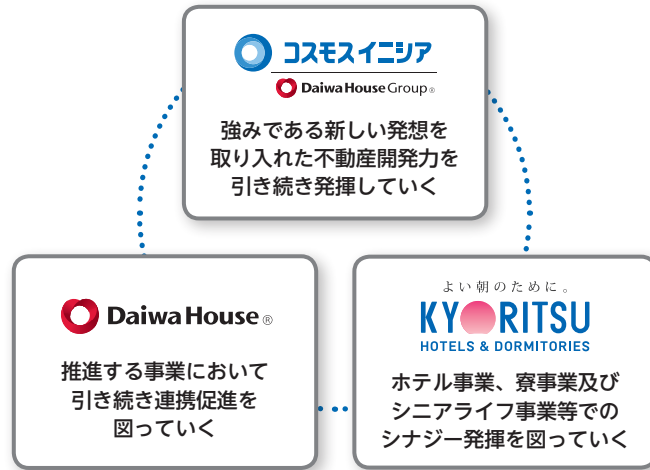
大和ハウス工業株式会社及び株式会社共立メンテナンスと資本業務提携契約を締結し、双方の持分法適用会社となり、新たな一歩を踏み出しました。

グループ経営について

■ 大和ハウス工業・共立メンテナンス・コスモスイニシアとの3社資本業務提携

2024年1月11日付で、当社は大和ハウス工業株式会社及び株式会社共立メンテナンスと資本業務提携契約を締結いたしました。これにより、当社は大和ハウス工業株式会社の連結子会社から外れ、両社の持分法適用会社となりました。

当社としましては、これまでに培った強みである新しい発想を取り入れた不動産開発力を引き続き発揮し、さらなる連携促進とシナジー創出により、中長期的な成長及び企業価値の向上を引き続きめざしてまいります。



ESG経営について

■ コスモスイニシアグループ『Next Generation Challenge 2023』の実施

グループ共通のESGテーマの1つとして「次世代を担う子どもや若者」を掲げ、当期純利益の2%程度をESG投資に充当することを企図し、全グループ従業員を対象に、取り組みアイデアを公募し、130件超の応募の中から13件を推進中。

取り組み例

■ アpartmentホテル「MIMARU」において医療的ケア児の家族旅行を応援する取り組みを開始

ひとりのスタッフの思いから、志を共にした外部パートナー「一般社団法人Try Angle」の力を借りて医療的ケア児の旅行を応援する取り組みを実現。医療的ケア児ご家族の意見を基に、必要備品準備の拡充や、予約時のご要望を確認するなど、みんなが安心して泊まれるホテルを推進しています。



■ 子どもたちが安心して過ごせる場の創造

次世代を担う子どもたちが心身共に安心して過ごせる「第三の居場所」を創る活動にサポーターとして参画しています。少数制学童保育「小さな森の学童」の2施設目が2024年4月にオープンしました。



会社概要／株式の状況／株主メモ

会社概要 (2024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 612名

主なグループ会社 (2024年3月31日現在)

株式会社GOOD PLACE
株式会社コスモスライフサポート
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 (2024年6月25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
社外取締役 名島 弘尚
社外取締役 富樫 紀夫
社外取締役 小池 芳夫 (新任)
社外取締役 島 宏一
社外取締役 江端 亘
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 玉寄 真也
常務執行役員 伊藤 元志
執行役員 生田 武司
執行役員 遠藤 充儀
執行役員 尾川 慎
執行役員 木下 修文
執行役員 竹内 明志
執行役員 千原 大樹

株式の状況 (2024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..... 5,247名

大株主 (2024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	12,948,616	38.22
株式会社共立メンテナンス	8,480,000	25.03
時津 昭彦	694,000	2.05
三津 久直	542,300	1.60
株式会社SBI証券	428,804	1.27
山路 孟	332,400	0.98
円田 陽一	300,000	0.89
GOLDMAN SACHS BANK EUROPE SE	300,000	0.89
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	300,000	0.89
第一リアルター株式会社	259,500	0.77

(注) 持株比率は、自己株式34,082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。

「永く住み続けられる街・住まい・コミュニティづくり」を目指し、サステナブルな仕様や新長期修繕計画の実装を開始

住まいづくりの次世代基準となる「ZEH Oriented」の取得など、快適性・省エネ性を高めた住まいを目指しています。

また、高耐久仕様を取り入れた新長期修繕計画の実装を開始し、廃棄物の削減に加え修繕費用の削減にも貢献します。



「イニシア日暮里」 完成予想図



「イニシア新小岩親水公園」 完成予想図

リノベーションマンション事業の拡大を目指し、仕入及び商品づくりにおけるさまざまな取り組みを推進

5年・10年先を見据えた商品づくりを推進し、毎年さまざまなテーマのリノベーションを実施。第55期においては産学共同プロジェクトも実施し、付加価値の高い商品企画を推進。また、仕入に適した物件抽出作業のシステム導入により自動化・仕組化を推進し、仕入促進と生産性向上を実現しました。



「パレ・ドール六義園北」



「ヴィラヴェール武蔵新城」

収益不動産における環境に配慮した建築を推進 新規開発物件・再生物件ともに、環境認証を取得

収益不動産新規開発物件においてBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の認証を、中古ストック再生（「コスモリード」・「リードシー」）は、既存建物の遵法性を確認するとともにCASBEE不動産評価認証を取得。収益不動産のさらなる価値向上を推進します。



「クロスシー五反田ビル」



「コスモリード日暮里」

独自の不動産運営コンテンツを取り入れた新規案件の仕入を推進

「ゆるやかな隣人」をテーマにしたシェアレジデンス「nears」において事業開発用地・有効活用を含めた新たな仕入れを実施。各居室に水回りを備え、仕事や食事、団らんなどさまざまなシーンを想定した共用部の充実により、高稼働率を維持する「nears」の開発を推進します。



「nears」川崎



アパートメントホテルMIMARUの 新規施設開発への投資を再開 大阪市内で2件の新規施設開発用地を取得

インバウンド市場の本格的な回復を踏まえ、新規投資を再開。大阪市内で2件の新規施設開発用地を取得し、今後も東京・大阪を中心に新規案件への投資を積極的に推進。将来的には現在の運営室数の約2倍となる3,000室を目処に運営受託と自社開発の両輪で事業拡大を図ります。



「MIMARU大阪 心斎橋NORTH」



「MIMARU大阪 難波STATION」

株式会社コスモスモアは、株式会社GOOD PLACEへ商号変更 創立35期目の節目に新たなブランドコンセプト 「Make a GOOD PLACE」を策定

オフィス構築事業・総務アウトソーシング事業・リノベーションをはじめとする建築事業の3事業を通じて、クライアントの課題解決プロセスに伴走し、建物ハードに留まらず、その空間に集う人が感じる印象や感動などの体験を含む「良い場」の創出をめざします。



ベトナム(ホーチミン市近郊エリア)での分譲住宅開発事業

現地パートナー企業と組成した戦略的パートナーシップのもと、ホーチミン市近郊のビンズオン省に第1号物件を取得。中間所得層向けの良質な住宅の提供を目指します。



新築マンション「(仮) BD1.6プロジェクト」完成予想図

デジタルを活用し 当社のプロセス変革とビジネス変革を推進

新会計システムの実装や、社内業務効率化に向けた複数の施策など、生産性向上の取り組みを推進しています。また、顧客価値・社会価値創出に向けて、アクティブシニアのための分譲マンションでAIロボット活用機能検証を開始するなど、さまざまな取り組みを推進中です。



POC実施中のAIロボット

日本健康会議が認定する 「健康経営優良法人2024」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2024」に認定。当社は4年連続で認定されました。



コーポレートサイトにESGページを新設

日々の暮らしの中で起こる身近な出来事や経験が、ESGにつながるという思いから「ESGというよりesgのコト」をコンセプトに、ESGに対する当社の考え方や実際の取り組み事例を掲載したWebページを公開しました。

https://www.cigr.co.jp/our_esg/



通算51プロジェクト目となるグッドデザイン賞受賞

収益不動産『コスモグラシア両国レジデンス』が2023年度グッドデザイン賞を受賞。多機能なプランニングや、働き方の多様化に対応し、小さいながらもシーンごとに居場所を分けることができるような工夫が評価されました。



収益不動産
「コスモグラシア両国レジデンス」

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(13) 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

