

## 2015年3月期 第2四半期 決算説明資料

2014年11月11日

株式会社コスモスイニシア

証券コード: 8844 (JASDAQ)

|              |      |                  |       |
|--------------|------|------------------|-------|
| 1. 業績概要      | P. 2 | 6. その他事業         | P. 7  |
| 2. 報告セグメント概要 | P. 3 | 7. 貸借対照表         | P. 8  |
| 3. 不動産販売事業   | P. 4 | 8. 2015年3月期業績見通し | P. 9  |
| 4. 不動産賃貸事業   | P. 5 | 9. 中期経営計画        | P. 12 |
| 5. 不動産流通事業   | P. 6 | 10. トピックス        | P. 14 |



イニシア上麻生



リノマークス目黒本町

# 1. 業績概要

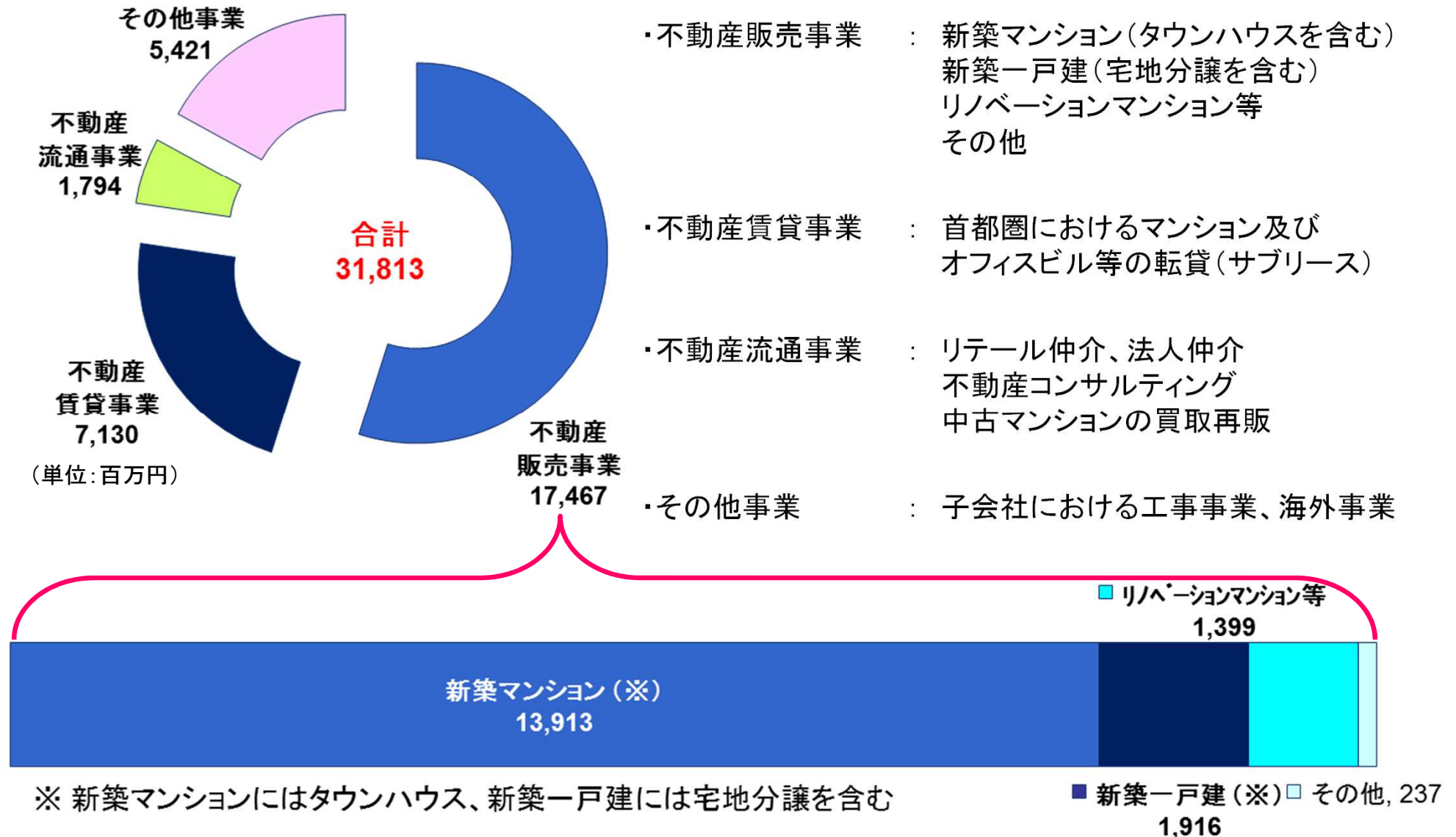
## ● 前年同期比増収増益(全セグメントにおいて前年同期比増収増益)

| (単位: 百万円)  | 2013/9期 | 2014/9期 | 増減    |
|------------|---------|---------|-------|
| 売上高        | 23,847  | 31,304  | 7,456 |
| 売上総利益      | 4,503   | 5,771   | 1,267 |
| 販売費及び一般管理費 | 5,661   | 5,992   | 330   |
| 営業利益       | ▲1,157  | ▲220    | 936   |
| 経常利益       | ▲1,385  | ▲401    | 983   |
| 当期純利益      | ▲1,396  | ▲400    | 995   |
| 1株当たり当期純利益 | ▲52.16円 | ▲11.82円 | —     |

## 参考)2014/9期 連結業績推移(累計期間)

| (単位: 百万円)  | 2014/6期 | 2014/9期 | 増減     |
|------------|---------|---------|--------|
| 売上高        | 14,711  | 31,304  | 16,592 |
| 売上総利益      | 2,563   | 5,771   | 3,207  |
| 販売費及び一般管理費 | 2,924   | 5,992   | 3,067  |
| 営業利益       | ▲360    | ▲220    | 139    |
| 経常利益       | ▲434    | ▲401    | 32     |
| 当期純利益      | ▲410    | ▲400    | 9      |
| 1株当たり当期純利益 | ▲12.10円 | ▲11.82円 | —      |

### ● 報告セグメント別売上構成(内部売上高含む)



### 3. 不動産販売事業

#### ● 新築マンションの引渡戸数の増加により増収増益

| (単位:百万円) | 2013/9期 | 2014/9期 | 増減    | 増減率   |
|----------|---------|---------|-------|-------|
| 売上高      | 11,944  | 17,467  | 5,522 | 46.2% |
| 営業利益     | ▲642    | 16      | 659   | —     |

|               | 2013/9期 |        | 2014/9期 |        | 増減   |        |
|---------------|---------|--------|---------|--------|------|--------|
| (単位:百万円)      | 引渡戸数    | 売上高    | 引渡戸数    | 売上高    | 引渡戸数 | 売上高    |
| 新築マンション       | 177     | 7,283  | 378     | 13,913 | 201  | 6,629  |
| 新築一戸建         | 61      | 3,291  | 32      | 1,916  | ▲29  | ▲1,375 |
| リノベーションマンション等 | —       | 1,182  | —       | 1,399  | —    | 217    |
| その他           | —       | 187    | —       | 237    | —    | 50     |
| 合計            | —       | 11,944 | —       | 17,467 | —    | 5,522  |

|         | 2013/9期    |             | 2014/9期    |             | 増減         |             |
|---------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
|         | 売上<br>総利益率 | 未契約<br>完成在庫 | 売上<br>総利益率 | 未契約<br>完成在庫 | 売上<br>総利益率 | 未契約<br>完成在庫 |
| 新築マンション | 17.1%      | 0戸          | 13.2%      | 16戸         | ▲3.9%      | 16戸         |
| 新築一戸建   | 10.0%      | 11区画        | 11.3%      | 38区画        | 1.4%       | 27区画        |

- 前年同期比 売上総利益率の低下は、期初計画での想定に沿った推移(建築コスト上昇などを見込)



## ● 新規稼働のサブリースマンションが収益寄与

| (単位:百万円) |       | 2013/9期 | 2014/9期 | 増減    | 増減率  |
|----------|-------|---------|---------|-------|------|
| 売上高      |       | 6,642   | 7,130   | 487   | 7.3% |
| 営業利益     |       | 303     | 305     | 2     | 0.8% |
| 転貸戸数     | マンション | 7,765戸  | 8,132戸  | 367戸  | 4.7% |
|          | 空室率   | 6.9%    | 5.1%    | ▲1.8% | —    |

参考) 2014/9期 新規サブリース受託物件



京王府中テラス



大田区山王一丁目計画

|                | 受託戸数 |
|----------------|------|
| 仲町台計画(神奈川県横浜市) | 67戸  |
| 市ヶ谷計画(東京都新宿区)  | 59戸  |
| 中島計画(埼玉県さいたま市) | 34戸  |
| 新小岩計画(東京都葛飾区)  | 32戸  |
| 本郷計画(東京都文京区)   | 29戸  |
| 千歳計画(東京都墨田区)   | 26戸  |
| 他5計画           | 121戸 |
| 合計11計画(※)      | 368戸 |

※ 年間売上高:約6億円相当  
(新築物件:102戸、既存物件266戸)

● 法人仲介の取扱高が前年同期比増加、中古マンションの引渡戸数増加により増収増益

| (単位: 百万円) | 2013/9期 | 2014/9期 | 増減    | 増減率    |
|-----------|---------|---------|-------|--------|
| 売上高       | 565     | 1,794   | 1,229 | 217.3% |
| 営業利益      | ▲41     | 181     | 222   | —      |
| 取扱高       | 15,652  | 16,319  | 667   | 4.3%   |
| 取扱件数(件)   | 406     | 345     | ▲61   | ▲15.0% |

参考) 2014/9期 首都圏／近畿圏別 取扱高

| (単位: 百万円)   | 2013/9期 | 2014/9期 | 増減     |
|-------------|---------|---------|--------|
| リテール仲介／首都圏  | 8,890   | 7,637   | ▲1,252 |
| リテール仲介／近畿圏  | 2,386   | 2,137   | ▲249   |
| 法人仲介(首都圏のみ) | 4,375   | 6,545   | 2,170  |
| 合計          | 15,652  | 16,319  | 667    |

- 2014/3期より取得を本格的に開始した中古マンションの買取再販(リニューアル)事業の売上が本格的に寄与  
(2014/9期 中古マンション 引渡戸数 42戸・売上高 12億8百万円)

● 工事業：オフィス移転改修工事が増収、海外事業：リゾート分野については撤退方針

| (単位：百万円) | 2013/9期 | 2014/9期 | 増減  | 増減率  |
|----------|---------|---------|-----|------|
| 売上高      | 5,065   | 5,421   | 355 | 7.0% |
| 営業利益     | ▲104    | ▲87     | 17  | —    |

■ 工事業



MIFA Football Park



■ 海外事業



Kingfisher Bay Resort



## 7. 貸借対照表

### ● 事業用地・中古マンションの新規取得が順調に推移し、たな卸資産及び借入金が増加

| (単位: 百万円) | 2014/3末 | 2014/9末 | 増減     |
|-----------|---------|---------|--------|
| 総資産       | 70,754  | 79,821  | 9,067  |
| (たな卸資産)※  | 40,064  | 50,569  | 10,504 |
| 負債        | 56,597  | 66,049  | 9,451  |
| (借入金)     | 31,297  | 43,328  | 12,031 |
| 純資産       | 14,156  | 13,772  | ▲384   |
| ネット有利子負債  | 21,940  | 32,548  | 10,608 |
| 自己資本比率    | 20.0%   | 17.3%   | ▲2.8%  |
| ネットD/Eレシオ | 1.5倍    | 2.4倍    | —      |

参考) 主な たな卸資産

※: その他流動資産(前渡金)を含む

| (単位: 百万円)     |         | 2014/3末 | 2014/9末 | 増減    |
|---------------|---------|---------|---------|-------|
| 新築マンション       | 戸数      | 2,234戸  | 2,322戸  | 88戸   |
|               | 売上(相当額) | 89,600  | 97,600  | 8,000 |
| 新築一戸建         | 戸数      | 325区画   | 350区画   | 25区画  |
|               | 売上(相当額) | 18,200  | 20,900  | 2,700 |
| 中古マンション       | 戸数      | 140戸    | 150戸    | 10戸   |
|               | 売上(相当額) | 4,000   | 4,000   | —     |
| リノベーションマンション等 | 売上(相当額) | 2,500   | 4,800   | 2,300 |

- 販売戦略の見直しや期末近くに竣工する物件の品質確保を目的として、新築マンション及び新築一戸建の引渡計画を修正（利益計画は据え置き）

| （単位：百万円）   | 2014/3期<br>実績 | 2015/3期<br>今回計画 | 2015/3期<br>期初計画 | 増減<br>（期初計画比） |
|------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 売上高        | 67,441        | 73,200          | 78,800          | ▲5,600        |
| 不動産販売事業    | 40,435        | 43,550          | 49,150          | ▲5,600        |
| 不動産賃貸事業    | 13,443        | 14,100          | 14,100          | —             |
| 不動産流通事業    | 1,430         | 3,900           | 3,900           | —             |
| その他事業      | 12,971        | 12,600          | 12,600          | —             |
| 連結消去       | ▲840          | ▲950            | ▲950            | —             |
| 売上総利益      | 13,685        | 14,500          | 14,500          | —             |
| 販売費及び一般管理費 | 11,945        | 13,000          | 13,000          | —             |
| 営業利益       | 1,739         | 1,500           | 1,500           | —             |
| 経常利益       | 1,386         | 1,000           | 1,000           | —             |
| 当期純利益      | 1,259         | 1,000           | 1,000           | —             |
| 1株当たり当期純利益 | 41.52円        | 29.49円          | 29.49円          | —             |

- 2015/3期の販売費及び一般管理費の増加要因は、主に事業量拡大に伴う販売費・人件費の増額

## 8-②. 2015年3月期業績見通し～不動産販売事業 概要～

Cosmos Initia

- 不動産販売事業の「売上高内訳」及び「販売進捗状況」
- 販売戦略の見直しや期末近くに竣工する物件の品質確保を目的として、新築マンション及び新築一戸建の引渡計画を修正

|               | 2014/3期<br>実績 |        | 2015/3期<br>今回計画 |        | 2015/3期<br>期初計画 |        | 増減<br>(期初計画比) |        |
|---------------|---------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|---------------|--------|
| (単位:百万円)      | 引渡戸数          | 売上高    | 引渡戸数            | 売上高    | 引渡戸数            | 売上高    | 引渡戸数          | 売上高    |
| 新築マンション       | 799戸          | 32,906 | 749戸            | 31,400 | 859戸            | 35,300 | ▲110戸         | ▲3,900 |
| 新築一戸建         | 89区画          | 5,157  | 122区画           | 6,250  | 160区画           | 8,550  | ▲38区画         | ▲2,300 |
| リノベーションマンション等 | —             | 1,611  | —               | 5,300  | —               | 4,700  | —             | 600    |
| その他           | —             | 759    | —               | 600    | —               | 600    | —             | —      |
| 合計            | —             | 40,435 | —               | 43,550 | —               | 49,150 | —             | ▲5,600 |

### 通期引渡計画に対する 2014年9月末現在の販売進捗状況

|         | 契約戸数 | 引渡計画  | 進捗率   | 前年同時期<br>進捗率 |
|---------|------|-------|-------|--------------|
| 新築マンション | 617戸 | 749戸  | 82.4% | 85.5%        |
| 新築一戸建   | 55区画 | 122区画 | 45.1% | 69.1%        |

| 売上総利益率        |                 |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 2014/3期<br>実績 | 2015/3期<br>今回計画 | 2015/3期<br>期初計画 |
| 18.8%         | 15.1%           | 13.4%           |
| 9.9%          | 13.4%           | 14.1%           |

- 期初計画において、建築コスト上昇などを見込んだため、前年同期比 売上総利益率の低下を想定

## ● 報告セグメント別売上高及び営業利益の内訳

| (単位:百万円) |      | 2014/3期<br>実績 | 2015/3期<br>今回計画 | 増減<br>(実績比) |
|----------|------|---------------|-----------------|-------------|
| 不動産販売事業  | 売上高  | 40,435        | 43,550          | 3,114       |
|          | 営業利益 | 2,138         | 1,600           | ▲538        |
| 不動産賃貸事業  | 売上高  | 13,443        | 14,100          | 656         |
|          | 営業利益 | 525           | 550             | 24          |
| 不動産流通事業  | 売上高  | 1,430         | 3,900           | 2,469       |
|          | 営業利益 | 127           | 420             | 292         |
| その他事業    | 売上高  | 12,971        | 12,600          | ▲371        |
|          | 営業利益 | 229           | 290             | 60          |
| 連結消去等    | 売上高  | ▲840          | ▲950            | ▲109        |
|          | 営業利益 | ▲1,281        | ▲1,360          | ▲78         |
| 合計       | 売上高  | 67,441        | 73,200          | 5,758       |
|          | 営業利益 | 1,739         | 1,500           | ▲239        |



### ● 中期経営計画スローガン

#### ■ 「未来創造」～革新への挑戦

### ● 事業ドメイン

■ 私たちはより良い**都市生活環境**の実現を目指し、次の価値を創造し続けます

### ● アセットビジネス※基本方針

#### ■ 優位性を追求した適正規模による事業展開で収益性向上を目指す

- ・ 入札に依存しない事業用地・再生案件の取得に注力
- ・ 中古住宅ストックの再生・バリューアップ・再開発事業にも積極的に取り組む
- ・ 多様化するニーズに応える商品・サービスの進化、拡張を継続
- ・ ビジネスモデル改革を促進し、営業利益率の改善・向上を目指す

### ● ノンアセットビジネス※基本方針

#### ■ 既存事業の飛躍的な成長・拡張と新規・派生ビジネスの創造を推進する

- ・ 賃貸(サブリース)・不動産流通など、既存事業の飛躍的な成長・拡張を目指す
- ・ 「革新性」を持った新規・派生ビジネスを創造する
- ・ 売上拡大と営業利益率の向上を目指す

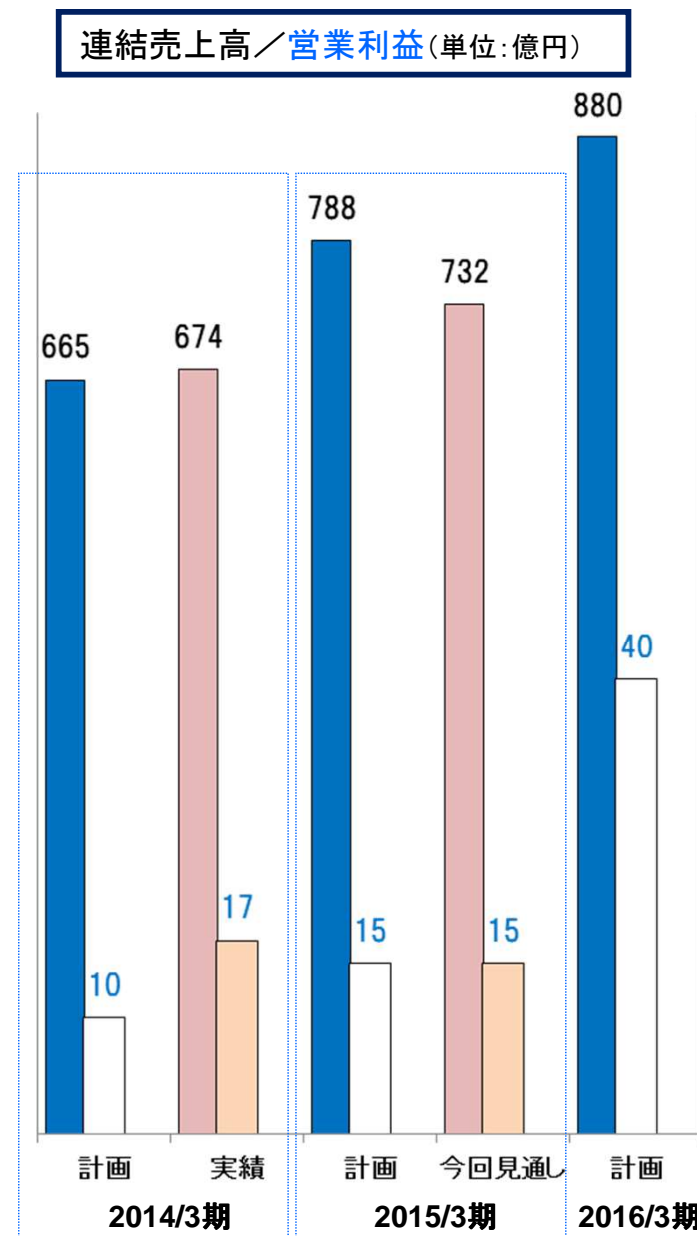
※アセットビジネス : 住宅分譲(新築・再生)＋投資用不動産(新規開発・再生)

※ノンアセットビジネス : 賃貸(サブリース)＋不動産流通＋工事関連他

## 9. 中期経営計画(2013年11月7日発表)～進捗状況～

Cosmos Initia

| (単位:百万円) |      | 2015/3期<br>今回計画 | 2016/3期<br>計画 |
|----------|------|-----------------|---------------|
| 不動産販売事業  | 売上高  | 43,550          | 55,600        |
|          | 営業利益 | 1,600           | 3,600         |
| 不動産賃貸事業  | 売上高  | 14,100          | 15,400        |
|          | 営業利益 | 550             | 700           |
| 不動産流通事業  | 売上高  | 3,900           | 5,000         |
|          | 営業利益 | 420             | 1,000         |
| その他事業    | 売上高  | 12,600          | 13,000        |
|          | 営業利益 | 290             | 500           |
| 連結消去等    | 売上高  | ▲950            | ▲1,000        |
|          | 営業利益 | ▲1,360          | ▲1,800        |
| 合計       | 売上高  | 73,200          | 88,000        |
|          | 営業利益 | 1,500           | 4,000         |



## ● 2013年4月～2014年9月における事業用地取得状況

- 新築マンション  
**36プロジェクト 2,346戸** ※1
- 新築一戸建  
**14プロジェクト 307区画** ※2
- 合計  
**50プロジェクト 売上1,020億円相当** ※3

- ※1：うち5プロジェクトは近畿圏  
 ・京都市：3プロジェクト(142戸)  
 ・吹田市：1プロジェクト(130戸)  
 ・芦屋市：1プロジェクト(18戸)
- ※2：うち1プロジェクトは近畿圏  
 ・吹田市：1プロジェクト(113区画)
- ※3：うち入札による取得は約24%





## ● 2014年度グッドデザイン賞、2部門・2プロジェクトで受賞



### オークプレイス月島(新築分譲マンション)

東京都中央区/総戸数77戸/分譲済  
大和ハウス工業株式会社との  
共同事業マンション

～月島居住者の意識調査から得た、  
「街に対する思い」と「人々の暮らし」を  
建物と間取りに再定義したプロジェクト～

### 「住みながら」買取りサービス(住宅関連サービス)

中古住宅流通市場  
における  
「理想の住み替え」と  
「スムーズな住み替え」の  
実現をサポートするしくみ





## 10-③. トピックス～アクティブシニア向け新築分譲マンション～ Cosmos Initia

- 『グランコスモ武蔵浦和』 武蔵浦和駅再開発エリア内に誕生
- 入居者サービスと建物管理を一貫体制で担当する子会社設立



### ■ 分譲後も入居者の生活を見守るサービス会社 「株式会社コスモライフサポート」

- 入居後のサービスと建物管理を一貫体制で担当
- 建物1階のレストランおよびクリニックは、当社グループが所有・運営
- 将来的に売却される場合も、サービス会社が売却をサポート

グランコスモ武蔵浦和(アクティブシニア向け新築分譲マンション)

### ■ プロジェクトの特長

- 仲間と楽しむ「同世代コミュニケーション」
- アクティブをかなえる「フットワーク性能と日常利便」
- 介護・医療対応と資産継承による「今と将来の安全・安心」

埼玉県さいたま市南区/総戸数160戸  
(武蔵浦和駅第三街区市街地再開発事業)





## 10-④. トピックス～一棟まるごとリノベーション「リノマークス」～Cosmos Initia

- “一棟まるごとリノベーション” 駅前徒歩2分/平均専有面積80㎡超の贅沢な間取りとデザイン
- 当社初のプレミアムリノベーションマンション 『リノマークス目黒本町』



東京都目黒区/総戸数23戸/東急目黒線「西小山」駅 徒歩2分

～ライフスタイルで“選べる、創れる”専有空間を実現する新サービスを導入

Home Decoration Service(ホームデコレーション)

地下1階部分には、マルチルームとサウンドルームを新設するなど、共用部分も刷新～

リノマークス目黒本町





- オーストラリア シドニー近郊において分譲マンション・商業施設等の開発計画に参画



(仮称) サマーヒルプロジェクト

大和ハウス工業株式会社が豪州において不動産開発事業を推進するため、現地の不動産投資管理会社EGファンドマネジメント社と連携シドニー近郊において、当社・住友林業株式会社とともに共同で不動産開発プロジェクト(分譲マンション・商業施設等の開発計画)に参画

オーストラリア連邦ニュー・サウス・ウェールズ州アシュフィールド市/  
総戸数300戸(分譲マンション・テラスハウス)



- おかげさまで、2014年2月8日、創業40年を迎えることができました



40年の長きに渡り社業を継続できたのは  
お客様、お取引先様、株主様をはじめとする数多くの方々からの格別のご愛顧とご支援の賜物であり  
これまでお世話になりました皆様に心より御礼申し上げます

- 『イニシア武蔵新城ハウス』 “やさしいシカクPROJECT” 始動
- “住む人にやさしい住まいのカタチ”を追求



- 創業40周年フラッグシッププロジェクト～「住む人にやさしい住まいのカタチ」を追求/“やさしいシカクPROJECT”～
  - ・ やさしいシカクの思想(外観デザイン): 直線的でフラットな建築に、シンプルな仕上げを施した機能美
  - ・ やさしいシカクの思想(居室内) : 柱や梁の出ない、フラットな天井や壁/家具の配置も無駄な空間が出ないように工夫



イニシア武蔵新城ハウス(やさしいシカクPROJECT)

神奈川県川崎市中原区/総戸数124戸

JR南武線「武蔵新城」駅より徒歩8分

～住まいの原点に立ち返り、集合住宅の文化や潮流を見直し、住まう方にとってのやさしさを第一義に建物の全体計画から住戸プランの細部、そして感性価値を追求したプロジェクト～

## ＜企業理念＞

# Next Value For The Customer

私たちコスモスイニシアは、商品やサービスを通じて、  
お客様に求められる、“次の価値”をつくり、提供し続けてまいります。

企業理念として定めた“Next Value For The Customer”の  
「Next」には、積み重ねてきた思いをさらに進化・発展させ、  
常に新しい価値をつくり出すことに真摯に取り組む決意として、  
“今までとはちょっと違う”“次の時代に求められる”という意味を込めました。

「Value」には、一歩先んじてお客様の気持ちを深く理解し、  
期待以上の安心や喜びをもたらす“本質的な価値”を追求し、提供していくという思いを込めています。  
いつの時代、どんな場面においても、私たちの基本姿勢は「For The Customer」。

“お客様にいかにご満足いただけるか”を常に意識し、  
行動し続けていくことが何よりも大切であると考えています。

私たちコスモスイニシアは、「お客様に求められる、次の価値をつくる」ことに  
すべてのエネルギーを注ぎ、より良き「都市生活環境」の創造に挑戦し続けてまいります。

## ＜タグライン＞

一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。

～本資料についてのご注意～

本資料は、2014年11月11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 経営企画室(川原・杵本・三木)

Tel: 03-5444-3210





ありがとうございました。

[www.daiwahouse.com](http://www.daiwahouse.com)  
[www.cigr.co.jp](http://www.cigr.co.jp)