

## 2020年3月期 決算説明資料

---

2020年5月13日

株式会社コスモスイニシア

証券コード：8844（JASDAQ）

Cosmos Initia

## ■ 2020年3月期 業績概要

- 売上高1,106億円、営業利益60億円 6期連続の増収・営業増益
- 新型コロナウイルス感染症の影響  
2020年2月以降宿泊事業における運営収益が悪化したが、その他事業の収益への影響は軽微

## ■ 2021年3月期 業績予想

- 売上高1,050億円、営業利益0億円の見通し
- 業績予想は、2020年9月までは新型コロナウイルス感染症による影響は本格的な収束には至らず、10月以降に収束へのステップが進展し、期末には感染症影響以前の事業環境に近づく想定のもと作成
- 不動産販売における建設工事中断などによる引渡遅延は生じず、不動産需要・価格の変動は限定的との前提にて算出
- 宿泊事業への影響のほか、各事業における2020年5月までの営業活動自粛による影響、一部物件等の収益性低下等を織り込んで算出  
※新型コロナウイルス感染症が業績に与える影響についての詳細は、セグメント情報に記載

2020年3月期 業績概要	P. 3
2021年3月期 業績予想	P. 8
セグメント情報	P.11
新型コロナウイルス感染症の影響と当社の対策	P.22
トピックス	P.23



## 2020年3月期 業績概要

- 売上高 1,106億円 営業利益 60億円 6期連続の増収・営業増益
- 次期業績見通しの悪化により繰延税金資産の一部を取り崩したことにより、当期純利益が前期比減益
- 1株当たり配当金 中間5円・期末8円 年間13円を予定（配当予想から変更なし 前期比2円増）

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期	増減	2020/3期 業績予想(※)
売上高	104,606	110,559	5,953	110,000
売上総利益	19,134	18,658	△476	19,570
販売費及び一般管理費	13,754	12,647	△1,106	13,770
営業利益	5,380	6,010	630	5,800
経常利益	5,050	5,250	199	5,200
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,562	3,415	△1,146	4,300
1株当たり当期純利益	134.55円	100.88円	△33.67円	126.82円
1株当たり年間配当金	11円	13円	2円	13円

※2019年5月公表 業績予想

- 高収益物件の引渡等によりソリューション事業が前期比大幅な増収・営業増益
- 宿泊事業については、新型コロナウイルス感染症の影響により2020年2月以降客室稼働が低下し、運営収益が悪化

(単位：百万円)	2019/3期		2020/3期		2020/3期 業績予想(※)	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
レジデンシャル事業	38,875	1,183	37,369	1,545	37,700	1,160
ソリューション事業	43,744	3,457	47,440	4,887	46,500	4,010
宿泊事業	10,120	1,871	12,730	1,162	13,600	1,980
工事事業	11,665	366	13,706	349	13,100	310
連結消去等	199	△1,498	△686	△1,934	△900	△1,660
合計	104,606	5,380	110,559	6,010	110,000	5,800

※2019年5月公表 業績予想

## <報告セグメントの変更について>

2020/3期から報告セグメントを以下のとおり変更 2019/3期は変更後の報告セグメントに基づき作成

- ・ 海外事業：ホテル・リゾート運営事業の売却により海外事業を廃止（今後オーストラリアで行う住宅開発はレジデンシャル事業に含む）
- ・ 宿泊事業：宿泊事業が拡大、ソリューション事業から区分し宿泊事業を新設

なお、本資料においては、2019/3期の連結消去等に海外事業を含む

■ 仕入の進捗によりたな卸資産及び借入金が増加 当期純利益の計上により純資産が増加

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期	増減
総資産	128,183	146,023	17,839
（たな卸資産（※））	93,609	107,405	13,796
負債	98,344	113,198	14,853
（借入金）	68,225	78,394	10,169
純資産	29,839	32,825	2,986
自己資本比率	23.3%	22.3%	△0.9pt
ネット有利子負債（百万円）	50,845	60,822	9,976
ネットD/Eレシオ	1.7倍	1.9倍	0.2pt

<たな卸資産の売上想定内訳>

※その他流動資産（前渡金）を含む

	戸数/区画数	売上相当額 (百万円)	戸数/区画数	売上相当額 (百万円)
新築マンション	1,798戸	80,200	2,292戸	100,500
新築一戸建	166区画	13,700	131区画	12,000
リノベーションマンション	529戸	22,000	560戸	23,200
投資用不動産等	—	53,200	—	58,700
ホテル	—	38,900	—	43,200
合計	—	208,000	—	237,600

- 営業キャッシュ・フロー 税金等調整前当期純利益による資金増加 たな卸資産増加による資金減少
- 財務キャッシュ・フロー 借入金などの増加による資金増加
- 現金および現金同等物の期末残高は前期比13.5億円増加

	2019/3期	2020/3期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,068	△8,020
税金等調整前当期純利益	5,488	5,226
たな卸資産の増減額（△は増加）（※）	△20,198	△13,986
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,145	△384
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,900	9,789
借入金の増減額（△は減少）	10,469	10,175
債権流動化債務の増減額（△は減少）	2,900	△300
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（△は減少）	3,829	396
配当金の支払額	△304	△541
現金及び現金同等物に係る換算差額	△41	△34
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,936	1,351
現金及び現金同等物の期首残高	15,342	20,279
現金及び現金同等物の期末残高	20,279	21,630

※その他流動資産（前渡金）の増減を含む





**2021年3月期 業績予想**

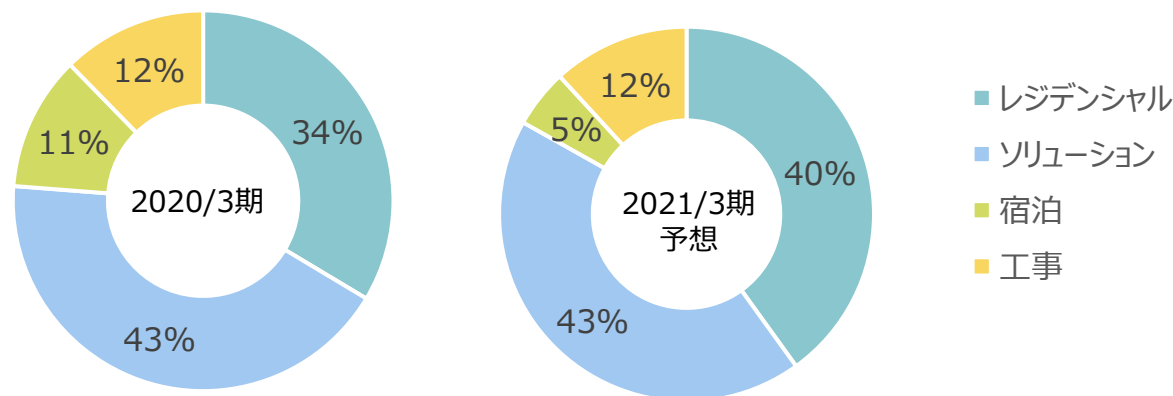
- 新型コロナウイルス感染症の影響による営業活動自粛の影響や一部物件等の収益性の低下、宿泊事業への影響を織り込んだことから、前期比減収・減益の見通し
- 年間配当金については無配とする予定

(単位：百万円)	2020/3期	2021/3期 予想	増減
売上高	110,559	105,000	△5,559
売上総利益	18,658	13,900	△4,758
販売費及び一般管理費	12,647	13,900	1,252
営業利益	6,010	0	△6,010
経常利益	5,250	△800	△6,050
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,415	△800	△4,215
1株当たり当期純利益	100.88円	△23.62円	△124.50円
1株当たり配当金（年間）	13円	－円	△13円

■ 新型コロナウイルス感染症の影響により、特に宿泊事業が前期比大幅な減収・営業減益の見通し

(単位：百万円)	2020/3期		2021/3期 予想		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
レジデンシャル事業	37,369	1,545	42,300	600	4,930	△945
ソリューション事業	47,440	4,887	45,500	2,500	△1,940	△2,387
宿泊事業	12,730	1,162	5,300	△1,500	△7,430	△2,662
工事事業	13,706	349	12,500	200	△1,206	△149
連結消去等	△686	△1,934	△600	△1,800	86	134
合計	110,559	6,010	105,000	0	△5,559	△6,010

<売上高構成比 (※) >



※売上高構成比は 連結消去等を除く



**セグメント情報**  
**～2020年3月期業績概要・2021年3月期業績予想～**

## レジデンシャル事業

「一歩先をつくる。一生涯にこたえる。」  
住まいづくりに妥協することなく真摯に取り組み  
いつも快適に、安心してお住まいいただける  
住まいを提供します。

### 新築マンション



### 新築一戸建



### リノベーションマンション等 不動産仲介その他



## 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。

### 投資用不動産等



### 不動産賃貸管理等



### 不動産仲介その他



## 宿泊事業

“暮らすように滞在する”「APARTMENT  
HOTEL MIMARU」を展開。  
全室キッチン・ダイニング付きでファミリー・グルー  
プでの中長期滞在ニーズに対応します。



## 工事事業

住環境・オフィス環境のデザイン設計・施工など  
「デザイン+a」の付加価値を提供します。





新築マンション『イニシア中央湊』



新築一戸建『グランフォーラム久我山』



リノベーションマンション『文京千石サニーコート』

## サマリー

- 2020/3期 引渡数の減少により前期比減収 営業利益率の改善により前期比営業増益
- 2021/3期 新築マンションの引渡数が増加する一方で、次期以降引渡対象物件の販売費が先行して発生し営業利益率が低下 感染症の影響による収益性の低下、前期比増収・営業減益の見通し  
感染症により想定する主な影響：営業活動自粛、販売進捗遅延に伴う契約・引渡の減少、一部物件の収益性低下を想定 建設工事中断に伴う竣工時期遅延は織り込まず

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期	増減	2021/3期 予想
売上高	38,875	37,369	△1,506	42,300
営業利益	1,183	1,545	361	600

- 2020/3期 新築マンション・一戸建の引渡数が減少するも、リノベーションマンションの引渡数が増加
- 2021/3期 新築マンション・一戸建の引渡数が増加する見通し

	2019/3期		2020/3期		2021/3期 予想	
	引渡数	売上高 (百万円)	引渡数	売上高 (百万円)	引渡数	売上高 (百万円)
新築マンション (※)	414戸	20,336	325戸	18,185	421戸	20,300
新築一戸建 (※)	109区画	6,981	70区画	5,224	92区画	7,600
リノベーションマンション等	－	10,634	－	13,179	－	13,600
(うちリノベーションマンション)	(234戸)	(9,986)	(317戸)	(12,333)	(295戸)	(12,800)
不動産仲介その他	－	922	－	779	－	800
合計	－	38,875	－	37,369	－	42,300

※ 新築マンションにはタウンハウス、新築一戸建には宅地分譲を含む  
 ・ 共同事業物件における戸数・区画数は事業比率に基づいて計算

- 新築一戸建・リノベーションマンションの売上総利益率が改善 2021/3期は利益率低下の見通し
- 販売開始前の竣工による影響で、新築一戸建の完成在庫が増加

## <売上総利益率>

	2019/3期	2020/3期	2021/3期 予想
新築マンション	19.1%	18.5%	16.1%
新築一戸建	10.1%	10.8%	10.4%
リノベーション マンション	13.3%	14.1%	13.2%

・たな卸資産評価損を含まない

## <完成在庫>

	2019/3月末	2020/3月末
新築マンション	80戸	92戸
(うち未契約)	(72戸)	(83戸)
新築一戸建	33区画	53区画
(うち未契約)	(30区画)	(50区画)

## <契約進捗率> 次期業績予想に対する期末時点の販売進捗

	2019/3月末		2020/3月末	
	契約済	対次期予想 進捗率	契約済	対次期予想 進捗率
新築マンション	108戸	31.2%	150戸	35.6%
新築一戸建	3区画	4.4%	3区画	3.3%
リノベーション マンション	12戸	3.9%	5戸	1.7%





投資用不動産『コスモグラシア墨田押上』



不動産賃貸管理『カロータ』



事業設計監理『ラ・ミアカーサ東中野』

## サマリー

- 2020/3期 共同出資型不動産を含む投資用不動産等の販売が好調に推移したこと等により、前期比増収・営業増益
- 2021/3期 前期好調の反動減に加え、感染症の影響により前期比減収・営業減益の見通し  
感染症により想定する主な影響：営業活動自粛、店舗区画等の賃貸条件悪化などによる一部物件の販売収益の低下を想定

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期	増減	2021/3期 予想
売上高	43,744	47,440	3,695	45,500
営業利益	3,457	4,887	1,430	2,500

- 2020/3期 投資用不動産等の売上高が増加 不動産賃貸管理等も転貸戸数が増加
- 2021/3期 投資用不動産等の売上高が減少する見通し

	2019/3期		2020/3期		2021/3期 予想	
	引渡棟数/ 転貸戸数	売上高 (百万円)	引渡棟数/ 転貸戸数	売上高 (百万円)	引渡棟数/ 転貸戸数	売上高 (百万円)
投資用不動産等(※)	—	28,160	—	31,067	—	29,200
(うち一棟物件)	(23棟)	(20,249)	(19棟)	(20,615)	(19棟)	(25,700)
不動産賃貸管理等	10,158戸	15,032	10,633戸	15,466	10,150戸	15,900
不動産仲介その他	—	551	—	906	—	400
合計	—	43,744	—	47,440	—	45,500

※投資用不動産等には、一棟物件のほか、共同出資型不動産・賃料収入・土地売却等を含む

- 一棟物件の売上総利益率が改善 2021/3期は利益率低下の見通し
- 不動産サブリース転貸戸数は前期末比増加し、空室率は低位にて推移

## <売上総利益率>

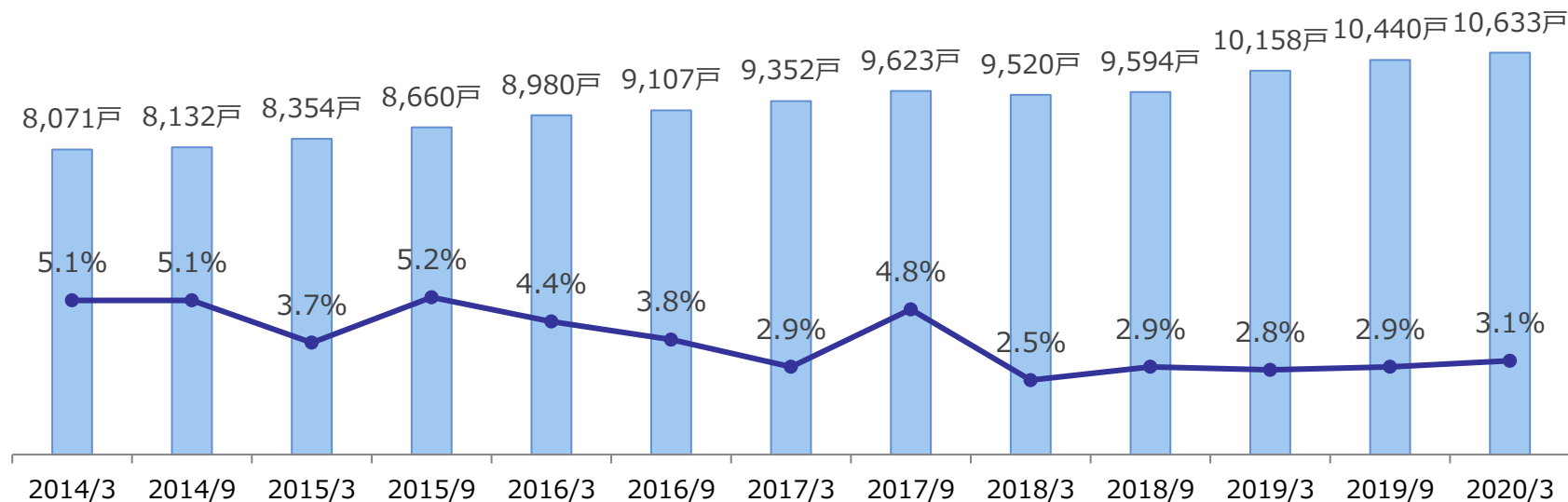
	2019/3期	2020/3期	2021/3期 予想
一棟物件 (投資用不動産等)	11.9%	12.6%	10.5%

※たな卸資産評価損を含まない

## <契約進捗率> 次期業績予想に対する期末時点の販売進捗

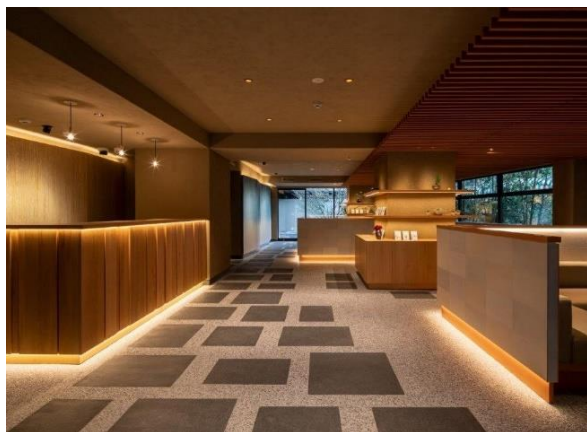
(単位：百万円)	2019/3月末		2020/3月末	
	契約済	対次期予想 進捗	契約済	対次期予想 進捗
一棟物件 (投資用不動産等)	600	3.0%	5,329	20.7%

## <不動産サブリース転貸戸数・空室率>





『MIMARU東京 新宿WEST』



『MIMARU京都 河原町五条』



『MIMARU東京 上野御徒町』

## サマリー

- 2020/3期 ホテル新規開業による運営収入の増加により前期比増収 前期高収益物件販売による反動および感染症の影響などによる客室稼働が低下したことにより前期比営業減益
- 2021/3期 感染症の影響により、運営収益の悪化・ホテル販売数が減少 減収・営業減益の見通し  
 感染症により想定する主な影響：2020年9月までは目下の運営状況が継続し、年度内の感染症影響以前の水準までの回復は見込めない想定 ホテル販売については一部物件の販売時期の延期を織り込む

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期	増減	2021/3期 通期予想
売上高	10,120	12,730	2,610	5,300
営業利益	1,871	1,162	△709	△1,500

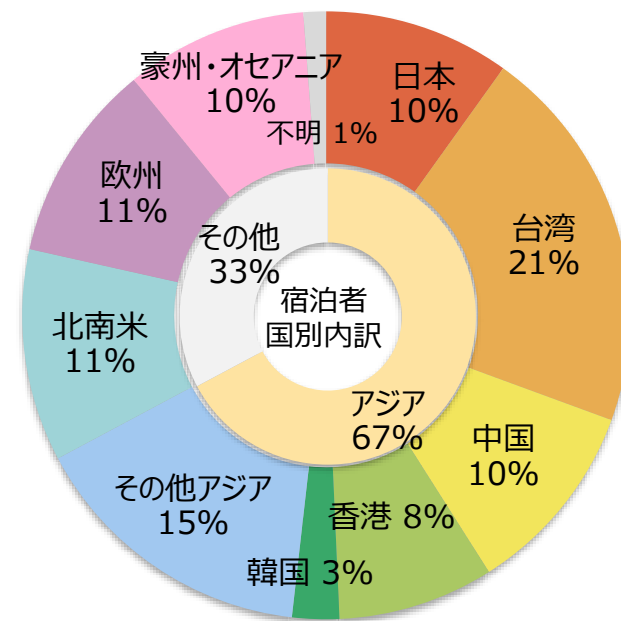
- 2020/3期に7施設が開業 2021/3期は大阪・京都で新たに4施設133室を新規開業予定
- 新型コロナウイルス感染症の影響により、2020年2月以降平均稼働率・客室単価とも低下  
2020年4月以降一部施設の休業を実施しており、新規開業予定施設も開業延期の可能性あり

## ＜アパートメントホテル開発数＞

	2019/3期		2020/3期	
開発数	25施設	1,237室	33施設	1,752室
うち開業済	8施設	361室	15施設	760室

## ＜アパートメントホテル運営状況＞

	2019/3期	2020/3期	(参考) 2020/3 単月
平均稼働率	82.2%	64.9%	15.6%
平均客室単価	25千円	24千円	16千円
平均滞在日数	2.9日	3.0日	2.4日





企画・設計・施工事例  
(HOTEL KYOTOLOGY)



設計・施工事例 (テレビ朝日映像株式会社)



設計・施工事例 (BLESS新中野)

## サマリー

- 2020/3期 建設工事等の増加により前期比増収 本社移転に伴うコスト増により前期比営業減益
- 2021/3期 感染症の影響より、前期比減収・営業減益の見通し  
感染症により想定する主な影響：受注減少と一部案件の竣工遅延による売上計上の遅れを想定

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期	増減	2021/3期 通期予想
売上高	11,665	13,706	2,040	12,500
営業利益	366	349	△16	200

## ■ 事業・営業活動の状況（2020年5月13日時点）


- 従業員は原則として在宅勤務とし、必要に応じて時差出勤を実施
- マンション・一戸建のインフォメーションセンター・仲介営業所等の一時閉鎖、営業・仕入活動の一部自粛、各種お問い合わせ窓口における時間短縮等の実施
- アpartmentホテル「MIMARU」15施設中11施設を休業（5月中の休業開始予定を含む）

## ■ 主要な商品・サービス提供のための開発・工事の状況

- 一部住宅設備の供給遅延、新規受注の停止が発生したものの、現時点での影響は軽微
- 今後建設工事の中断等が発生した場合は、引渡・売上計上時期が遅れる可能性あり

## ■ その他経営への影響と対策

- システム・R&Dなどの新規投資の抑制、実施時期の見直し
- 影響長期化に備えた手元流動性の維持・向上



## トピックス



- 新築マンション『イニシア大森町N'sスクエア』居室外でのシェア活用
  - ・ 「ワーキングスペース」と「ランドリー」を兼ねた共用空間、宅配収納サービスを採用
  - ・ 単身・DINKs世帯向け商品・サービスの開発

- ▶ 安心のNext
- ▶ 快適のNext
- ▶ 独創のNext



『イニシア大森町N'sスクエア』外観パース・共有ラウンジイメージパース

- 新築マンション『グランコスモ ザ・リゾート沖縄豊崎』販売開始
  - ・ ワークーションや2拠点居住・移住を見据えたサービス付新築分譲マンション
  - ・ 高付加価値戦略の展開

- ▶ 安心のNext
- ▶ 快適のNext
- ▶ 持続のNext
- ▶ 独創のNext



『グランコスモ ザ・リゾート沖縄豊崎』外観パース・共有ラウンジイメージパース

- アクティブシニア向け新築マンション 第7号プロジェクトまで内定
  - 北海道、福井県、福岡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
  - 北海道2プロジェクトの販売開始予定

- ▶ 安心のNext
- ▶ 快適のNext
- ▶ 持続のNext
- ▶ 独創のNext



『イニシアグラン札幌イースト』外観パース



『イニシアグラン札幌苗穂』外観パース

- リノベーションマンション テレワークで創造的な働き方を実現
  - リコー×コスモスイニシアの「住空間×働き方」をテーマとした価値創出プロジェクトのアイデアを採用
  - 新築マンション事業のノウハウを活かしたリノベーションマンション・サービスの提供

- ▶ 安心のNext
- ▶ 快適のNext
- ▶ 持続のNext
- ▶ 独創のNext



『エド・コムン西早稲田』  
コモワーク室内写真



『晴海アイランドトリトンスクエアビュータワー1号棟』  
ドマワーク室内写真

- 共同出資型不動産第3号プロジェクト『セレサージュ中目黒』完売・引渡
- 1千万円から都心好立地不動産への投資を可能にする投資用商品
- 共同出資型不動産「セレサージュ」の積極的な展開

- ▶ 安心のNext
- ▶ 快適のNext
- ▶ 持続のNext
- ▶ 独創のNext

## SELESAGE SERIES

「セレサージュ」シリーズ



『セレサージュ中目黒』外観

- 職住近接を実現するレンタルオフィス第2号プロジェクト『ミッドポイント大塚』開業
- 1～5名用の半個室、完全個室のワークスペース、コワーキングスペース、共用ラウンジを用意
- レンタルオフィス「MID POINT」につづく 不動産価値の向上につながる商品・サービスの開発

- ▶ 安心のNext
- ▶ 快適のNext
- ▶ 持続のNext
- ▶ 独創のNext
- ▶ 公正・公平のNext

## MID POINT Otsuka



『ミッドポイント大塚』共用ラウンジ

- 旅好きが選ぶ！外国人に人気の日本のホテル2020 TOP10に「MIMARU」2施設が選出
  - トリップアドバイザー社が口コミ評価などをもとに「インバウンドレポート2020」内でTOP20を発表
  - 2年連続でTOP20に3施設が選出されており、お客さまからの高評価を継続して獲得

旅好きが選ぶ！  
外国人に人気の日本のホテル 2020



日本全国  
**TOP 20**

MIMARU 東京 八丁堀  
MIMARU 東京 上野稲荷町  
MIMARU 東京 赤坂



■ 外国人に人気の日本のホテルランキング 2020 トップ 20

順位	昨年	施設名	所在地
1	2	クラブメッド 北海道サホロ	北海道新得町
2	4	コンラッド大阪	大阪府大阪市
3	1	クラブメッド 北海道トマム	北海道占冠村
4	10	マンダリン オリエンタル 東京	東京都中央区
5	5	パークハイアット 東京	東京都新宿区
6	初	MIMARU 東京 八丁堀	東京都中央区
7	13	東京ステーションホテル	東京都千代田区
8	初	ネストアット錦	京都府京都市
9	初	クロスホテル京都	京都府京都市
10	16	MIMARU 東京 上野稲荷町	東京都台東区

順位	昨年	施設名	所在地
11	20	シャングリラ ホテル 東京	東京都千代田区
12	18	MIMARU 東京 赤坂	東京都港区
13	初	クラブメッド石垣島	沖縄県石垣市
14	11	Mume	京都府京都市
15	初	ブルマン 東京田町	東京都港区
16	初	ホテルグレイスリー浅草	東京都台東区
17	14	コンラッド東京	東京都港区
18	初	京都 四条高倉ホテル grandeverie	京都府京都市
19	12	パレスホテル東京	東京都千代田区
20	初	BnA Alter Museum	京都府京都市

※ 昨年の順位で「初」は同ランキング初登場の施設

出典：トリップアドバイザー社：旅好きが選ぶ！外国人に人気の日本のホテル2020

- デザイナーなどとのコラボレーションなどによる付加価値創出・認知拡大を推進
  - ファミリーでの中長期宿泊を想定した開発・運営強化

▶ 快適の Next

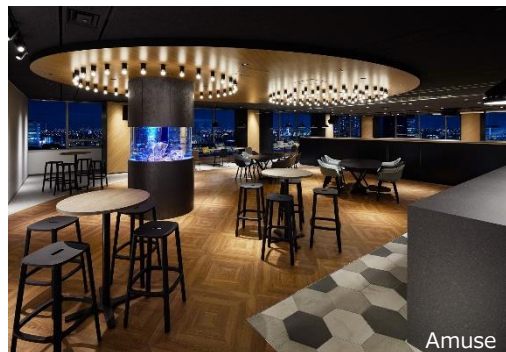
▶ 独創の Next



「ポケモンルーム」東京・京都の6施設で展開 『MIMARU 東京 上野御徒町』室内写真



- 工事業「コスモモア」がデザイン設計・施工を行った3作品が海外アワードを受賞
  - ドイツ「ジャーマンデザインアワード 2020」インテリア建築部門で2作品が受賞
  - イギリス「インターナショナルプロパティアワード」2020-2021 Asia Pacific Property Awards受賞



「German Design Award 2020」受賞 Amuseオフィス / ibis大阪梅田ホテル



「2020-2021 Asia Pacific Property Awards」受賞 コスモモアオフィス

## 【本資料についてのご注意】

本資料は 2020年5月13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 経営企画部門 経営企画部 （北川 / 三木 / 明石）

MAIL : [box-gr-sen@ci.cigr.co.jp](mailto:box-gr-sen@ci.cigr.co.jp)

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)