

2021年3月期 決算説明資料

2021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


■ 2021年3月期 業績概要

- 売上高1,073億円、営業利益24億円
- 新型コロナウイルスを背景とした、宿泊事業の業績悪化等により前期比減収・減益
- 宿泊事業以外の事業セグメントにおける新型コロナウイルスの影響が限定的であったこと、工事事業における受注が増加したことから、2020年11月公表の業績予想比増収・増益

■ 2022年3月期 業績予想

- 売上高1,150億円、営業利益30億円 前期比増収・営業増益の見通し
- 業績予想は、宿泊事業においては新型コロナウイルスの影響による一定の稼働低下が継続する一方で、宿泊事業以外の事業セグメントにおける影響は限定的との前提のもと算定
※業績予想算定の前提は、セグメント情報（p11-22）に詳述

2021年3月期 業績概要	P. 3
2022年3月期 業績予想	P. 8
セグメント情報	P.11
中期経営計画2021	P.23
トピックス	P.27



2021年3月期 業績概要

- 売上高 1,073億円 営業利益 24億円
- 新型コロナウイルスの影響により前期比減収・減益となるも、2020年11月公表の業績予想比増収・増益
- 期末配当金 1株当たり7円を予定（無配としていた2020年5月公表の配当予想から変更）

(単位：百万円)	2020/3期	2021/3期	増減	2021/3期 業績予想(※)
売上高	110,559	107,257	△3,302	105,000
売上総利益	18,658	15,604	△3,053	13,330
販売費及び一般管理費	12,647	13,228	580	13,330
営業利益	6,010	2,376	△3,634	0
経常利益	5,250	2,207	△3,043	△800
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,415	2,007	△1,407	△800
1株当たり当期純利益	100.88円	59.25円	△41.63円	△23.62円
1株当たり年間配当金	13円	7円	△6円	-円

(※2020年11月公表 業績予想)

- ソリューション事業は一部物件の販売前倒し等により前期比増収・営業増益
- 宿泊事業は新型コロナウイルスの影響による稼働低下、ホテル開発物件の販売を見合わせたことにより前期比減収・営業減益

(単位：百万円)	2020/3期		2021/3期		2021/3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	37,369	1,545	40,700	1,321	42,000	900
ソリューション事業	47,440	4,887	52,350	5,174	51,800	3,700
宿泊事業	12,730	1,162	593	△3,017	400	△3,100
工事事業	13,706	349	14,083	744	11,200	300
連結消去等	△686	△1,934	△470	△1,846	△400	△1,800
合計	110,559	6,010	107,257	2,376	105,000	0

(※2020年11月公表 業績予想)

■ 仕入を厳選し、在庫の販売を進めたことにより、たな卸資産、借入金が減少

(単位：百万円)	2020/3期	2021/3期	増減
総資産	146,023	143,513	△2,510
(たな卸資産 (※))	107,405	95,832	△11,573
負債	113,198	108,531	△4,666
(借入金)	78,394	69,485	△8,908
純資産	32,825	34,981	2,155
自己資本比率	22.3%	24.0%	1.7pt
ネット有利子負債 (百万円)	60,822	42,520	△18,302
ネットD/Eレシオ	1.9倍	1.2倍	△0.6pt

<たな卸資産の売上高想定内訳>


(※その他流動資産 (前渡金) を含む)

	戸数/区画数	売上高相当額 (百万円)	戸数/区画数	売上高相当額 (百万円)
新築マンション	2,292戸	100,500	1,854戸	88,300
新築一戸建	131区画	12,000	39区画	3,900
リノベーションマンション	560戸	23,200	444戸	18,200
投資用不動産等	—	58,700	—	42,900
ホテル	—	43,200	—	38,400
合計	—	237,600	—	191,700

- 営業キャッシュ・フロー 税金等調整前当期純利益、およびたな卸資産の減少等による資金増加
- 財務キャッシュ・フロー 借入金の減少等による資金減少
- 現金および現金同等物の期末残高は前期比95.6億円増加

	2020/3期	2021/3期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,020	20,025
税金等調整前当期純利益	5,226	2,129
たな卸資産の増減額（△は増加）（※）	△13,986	11,624
投資活動によるキャッシュ・フロー	△384	△424
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,789	△10,084
借入金の増減額（△は減少）	10,175	△8,939
債権流動化債務の増減額（△は減少）	△300	300
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（△は減少）	396	△1,521
配当金の支払額	△541	△271
現金及び現金同等物に係る換算差額	△34	39
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,351	9,555
現金及び現金同等物の期首残高	20,279	21,630
現金及び現金同等物の期末残高	21,630	31,186

（※その他流動資産（前渡金）の増減を含む）



2022年3月期 業績予想

2022年3月期 業績予想 ～連結損益計算書～

Cosmos Initia

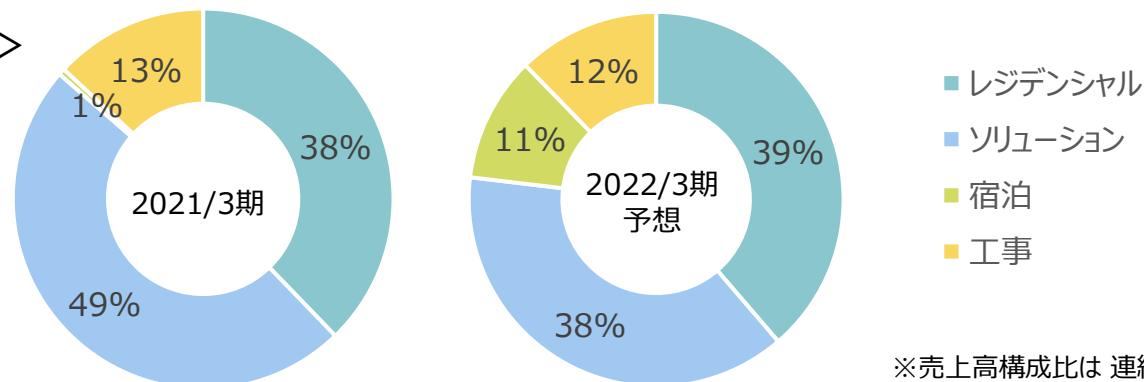
- 売上高1,150億円、営業利益30億円 前期比増収・営業増益の見通し
- 前期に法人税等調整額（益）の計上があったこと等の反動により当期純利益は前期比減益の見通し
- 期末配当金 1株当たり7円の配当実施予定（前期同額）

(単位：百万円)	2021/3期	2022/3期 予想	増減
売上高	107,257	115,000	7,742
売上総利益	15,604	17,600	1,995
販売費及び一般管理費	13,228	14,600	1,371
営業利益	2,376	3,000	623
経常利益	2,207	2,300	92
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,007	1,800	△207
1株当たり当期純利益	59.25円	53.12円	△6.13円
1株当たり年間配当金	7円	7円	-円

- レジデンシャル事業は引渡数の増加により増収・営業増益
- ソリューション事業は一部物件の販売を2021年3月期に前倒した反動により減収・営業減益
- 宿泊事業は前期に見合わせていたホテル開発物件の販売を計画していること等により増収・営業増益

(単位：百万円)	2021/3期		2022/3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	40,700	1,321	44,700	2,500	3,999	1,178
ソリューション事業	52,350	5,174	44,100	3,900	△8,250	△1,274
宿泊事業	593	△3,017	12,500	△1,700	11,906	1,317
工事事業	14,083	744	14,200	400	116	△344
連結消去等	△470	△1,846	△500	△2,100	△29	△253
合計	107,257	2,376	115,000	3,000	7,742	623

<売上高構成比 (※) >





セグメント情報

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、心ときめく日々・暮らしを実現する住まいを提供します。

新築マンション



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



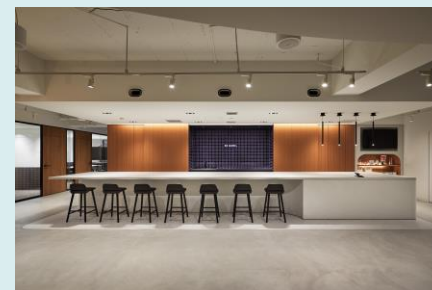
宿泊事業

全室キッチン・ダイニング付きで、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」をはじめ、アウトドアリゾート「ETOWA」の開発・運営を行っています。



工事業業

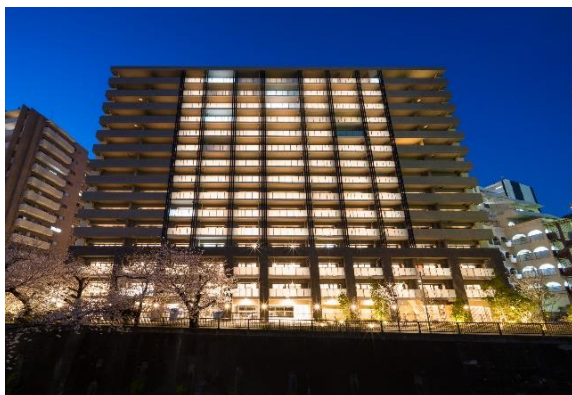
デザイン設計・施工を通じて、関わる人の「心を動かす」住環境・オフィス環境を提供します。



- 2021/3期 新築マンション・一戸建の引渡数が増加した一方、売上総利益率が低下したこと等により前期比増収・営業減益
- 2022/3期 新築マンション、リノベーションマンションの引渡数の増加により、前期比増収・営業増益の見通し
 <新型コロナウイルスによる影響>
 住宅購入に対する需要は堅調に推移するとの前提にて業績予想を算定

<業績>

(単位：百万円)	2020/3期	2021/3期	増減	2022/3期 予想
売上高	37,369	40,700	3,331	44,700
営業利益	1,545	1,321	△223	2,500



新築マンション『イニシア板橋 桜レジデンス』



新築一戸建『イニシアフォーラムたまプラーザ』



リノベーションマンション『アルス京都姉小路』

- 2021/3期 営業活動自粛期間の影響等により仕入進捗が遅延し、リノベーションマンションの引渡数が減少した一方、新築マンション・一戸建の引渡数が増加
- 2022/3期 新築マンション・リノベーションマンションの引渡数が増加する一方、新築一戸建は減少する見通し

＜売上高の内訳＞

	2020/3期		2021/3期		2022/3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 (※1)	325戸	18,185	455戸	20,779	541戸	27,100
新築一戸建 (※1)	70区画	5,224	92区画	7,920	20区画	1,800
リノベーションマンション等	—	13,179	—	11,248	—	13,700
(うちリノベーションマンション)	(317戸)	(12,333)	(232戸)	(10,474)	(299戸)	(13,100)
不動産仲介その他 (※2)	—	779	—	751	—	2,100
合計	—	37,369	—	40,700	—	44,700

(※1 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)

(※2 不動産仲介その他には豪州での分譲住宅開発事業を含む)

- 2021/3期 主に新築マンション・一戸建における売上総利益率が前期比低下
- 2022/3期 全体で売上総利益率が改善する見通し

＜売上総利益率＞

	2020/3期	2021/3期	2022/3期 予想
新築マンション	18.5%	17.8%	19.5%
新築一戸建	10.8%	10.1%	16.7%
リノベーション マンション	14.1%	14.0%	14.4%

＜契約進捗率＞ 次期業績予想に対する期末時点の販売進捗

	2020/3月末		2021/3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	150戸	35.6%	124戸	22.9%
新築一戸建	3区画	3.3%	5区画	25.0%
リノベーション マンション	5戸	1.7%	17戸	5.7%

(たな卸資産評価損を含まない)

＜完成在庫＞

	2020/3月末	2021/3月末
新築マンション	92戸	135戸
(うち未契約)	(83戸)	(105戸)
新築一戸建	53区画	10区画
(うち未契約)	(50区画)	(6区画)

- 2021/3期 一棟物件の引渡数の増加と売上総利益率の改善等により前期比増収・営業増益
- 2022/3期 一棟物件の引渡数の減少により前期比減収・営業減益の見通し
 <新型コロナウイルスによる影響>
 稼働状況等に著しい悪化は生じず、投資用不動産に対する需要は堅調に推移するとの前提にて業績予想を算定

<業績>

(単位：百万円)	2020/3期	2021/3期	増減	2022/3期 予想
売上高	47,440	52,350	4,910	44,100
営業利益	4,887	5,174	286	3,900



投資用不動産『コスモグラシア学芸大学』



不動産賃貸管理『プライムネクサス川崎殿町』



不動産賃貸管理『MID POINT武蔵小杉』

- 2021/3期 一棟物件、不動産賃貸管理等の売上高が増加
- 2022/3期 一棟物件の売上高が減少する見通し

＜売上高の内訳＞

	2020/3期		2021/3期		2022/3期 予想	
	引渡数/ 転貸数	売上高 (百万円)	引渡数/ 転貸数	売上高 (百万円)	引渡数/ 転貸数	売上高 (百万円)
投資用不動産等(※)	—	31,067	—	35,747	—	27,600
(うち一棟物件)	(19棟)	(20,615)	(21棟)	(30,885)	(10棟)	(19,300)
不動産賃貸管理等	10,633戸	15,466	10,226戸	15,845	10,218戸	16,200
不動産仲介その他	—	906	—	758	—	300
合計	—	47,440	—	52,350	—	44,100

(※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は2021/3期、2022/3期ともに前期比改善の見通し
- 不動産サブリースの空室率は、営業活動自粛期間の影響等による上昇から回復傾向にあったが、新規募集物件の増加により一時的に再上昇

<売上総利益率>

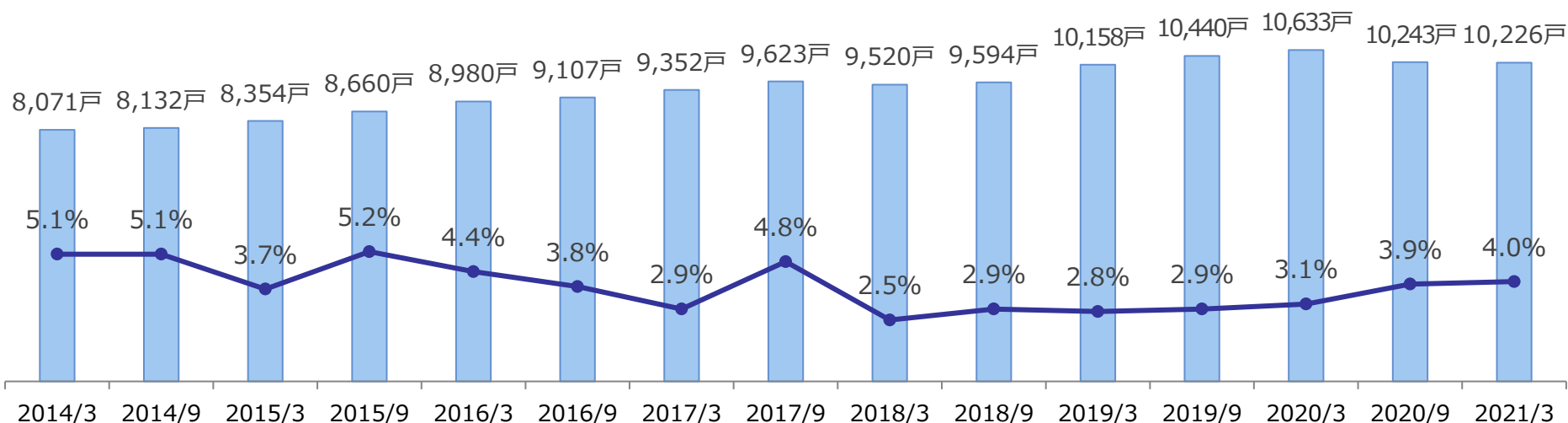
	2020/3期	2021/3期	2022/3期 予想
一棟物件 (投資用不動産等)	12.6%	13.8%	13.9%

(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)	2020/3月末		2021/3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)	5,329	20.7%	7,518	39.0%

<不動産サブリース戸数・空室率>



- 2021/3期 ホテル開発物件の販売を見合わせたこと、および新型コロナウイルスの影響による稼働低下により前期比減収・営業減益
- 2022/3期 前期見合わせていたホテル開発物件の販売を計画していることにより前期比増収・営業増益の見通し

＜新型コロナウイルスによる影響＞

ホテル稼働は年間を通じて段階的に回復すると的前提、一方で2022年3月末時点では新型コロナウイルス影響以前の水準への回復には至らないとの前提にて業績予想を算定

＜業績＞

(単位：百万円)	2020/3期	2021/3期	増減	2022/3期 通期予想
売上高	12,730	593	△12,137	12,500
営業利益	1,162	△3,017	△4,180	△1,700



『MIMARU東京 浅草STATION』



『MIMARU大阪 心齋橋WEST』



『MIMARU大阪 難波NORTH』

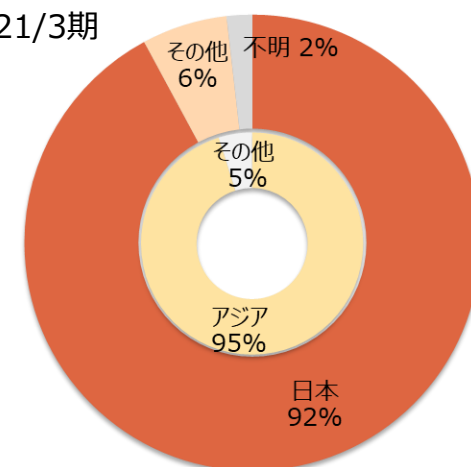
- 2021/3期はインバウンド宿泊需要が大幅に減少したこと等により、平均稼働率・客室単価ともに低下
- 2020年4月以降、一部施設を休業しており、需要回復に合わせた営業再開をめざす

<アパートメントホテル施設数>

	2020/3期末		2021/3期末		2022/3期末 予想	
開業前	18施設	992室	14施設	770室	4施設	243室
開業済	15施設	760室	16施設	800室	26施設	1,327室
(うち休業中)	0施設	0室	4施設	245室	2施設	132室
合計	33施設	1,752室	30施設	1,570室	30施設	1,570室

<アパートメントホテル 宿泊者国籍別内訳>

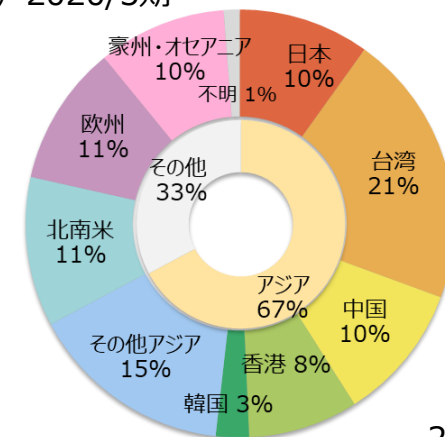
2021/3期



<アパートメントホテル運営状況>

	2020/3期	2021/3期(※)	2022/3期 予想(※)
平均稼働率	64.9%	24.6%	53.9%
平均客室単価	24千円	15千円	19千円
平均滞在日数	3.0日	3.8日	2.8日

(参考) 2020/3期



(※休業中施設を除く販売可能客室数にて算出)

- 2021/3期 収益性の高い大型案件の受注により前期比増収・営業増益
- 2022/3期 上記の反動により、前期比増収・営業減益の見通し

＜新型コロナウイルスによる影響＞

工事・受注等の進捗に著しい遅延は生じず、オフィス工事や建築工事に対する需要は堅調に推移するとの前提にて業績予想を算定

＜業績＞

(単位：百万円)	2020/3期	2021/3期	増減	2022/3期 通期予想
売上高	13,706	14,083	377	14,200
営業利益	349	744	395	400



施工事例（『リノア北赤羽』）



施工事例（『大和ライフネクスト株式会社』）



設計・施工事例（『ザイマックス梅田新道ビル改修』）

セグメント	2021/3期 (業績への影響)	2022/3期 (事業活動への影響想定、業績予想算定の前提)
レジデンシャル事業	<ul style="list-style-type: none"> 2020年4月～5月の営業活動自粛期間の影響等により仕入進捗が遅延し、リノベーションマンションの引渡数が減少 住宅購入に対する需要は堅調に推移 	<ul style="list-style-type: none"> 感染症対策を講じながら営業活動を継続 住宅購入に対する需要は堅調に推移するとの前提にて業績予想を算定
ソリューション事業	<ul style="list-style-type: none"> 2020年4月～5月の営業活動自粛期間の影響等により、不動産サブリースの空室率が上昇 投資用不動産に対する需要は堅調に推移 	<ul style="list-style-type: none"> 感染症対策を講じながら営業活動を継続 稼働状況等に著しい悪化は生じず、投資用不動産に対する需要は堅調に推移するとの前提にて業績予想を算定 ただし、商業・オフィスビルにおける稼働状況等の悪化リスクには注視が必要
宿泊事業	<ul style="list-style-type: none"> インバウンド宿泊需要が大幅に減少したことにより、アパートメントホテルの稼働が低下し、開業済み施設の一部について一時休業を実施 ホテル開発物件の販売を見合わせ、翌期以降へ時期を変更 	<ul style="list-style-type: none"> 感染症対策を講じながら営業活動を継続 ホテル稼働は年間を通じて段階的に回復するとの前提、一方で2022年3月末時点では新型コロナウイルス影響以前の水準への回復には至らないとの前提にて業績予想を算定 インバウンド宿泊需要の回復までは国内需要による稼働の維持・向上を図る 前期見合わせていたホテル開発物件の販売を計画
工事業	<ul style="list-style-type: none"> オフィス工事や建築工事に対する需要は堅調に推移 	<ul style="list-style-type: none"> 感染症対策を講じながら営業活動・工事を継続 工事・受注等の進捗に著しい遅延は生じず、オフィス工事や建築工事等に対する需要は堅調に推移するとの前提にて業績予想を算定



中期経営計画2021

【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。

【事業ドメイン】

都市環境のプロデュース

CSVテーマ

「一步先の発想」で実現する
6つのNext

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

中長期経営方針 ～さらなる飛躍をめざし 新たなステージへ～

社会的価値創出への挑戦

すべての経営活動における
CSVの実践
～SDGs/ESGを意識した経営～

事業創造・革新への挑戦

社会の変化とニーズの多様化に応える
都市環境のプロデュース

株主価値の向上

財務基盤のさらなる強化とともに
株主還元向上を追求

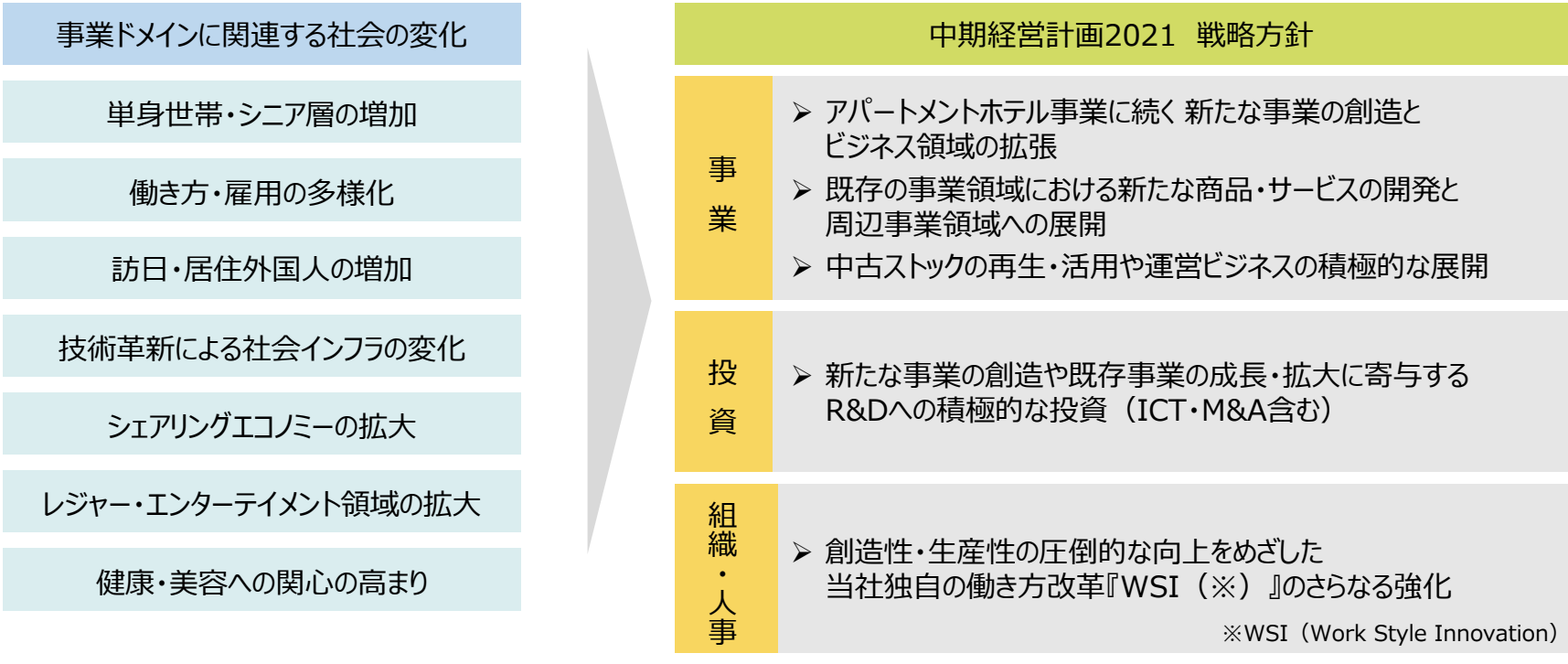
※CSV（Creating Shared Value：共通価値の創造）

- 中期経営計画2021計画期間中の戦略方針に、新型コロナウイルス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た上で継続する方針

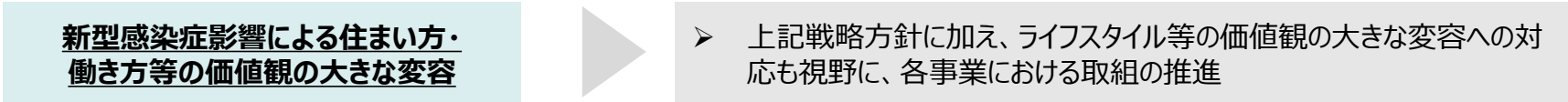
中期経営計画2021 再掲

■ 中長期経営方針への取り組み

- ・ 社会的価値創出への挑戦 すべての経営活動におけるCSVの実践 ～SDGs/ESGを意識した経営～
- ・ 事業創造・革新への挑戦 事業/投資/組織・人事戦略を統合的に展開
- ・ 株主価値の向上 事業拡大・積極的な投資と同時に財務基盤のさらなる強化をめざす
1株当たり配当金の持続的な増加をめざす



+



- 新型コロナウイルスの影響により、中期経営計画2021の最終年度（2022年3月期）の損益・財務目標を修正

<損益・財務目標>

	2022/3期 (中期経営計画2021)	2022/3期 (今回業績予想)	
売上高	1,350億円	1,150億円	
営業利益	81億円	30億円	
自己資本比率	30%	—	(※)
ネット有利子負債	610億円	—	(※)
ネットD/Eレシオ	1.4倍	—	(※)

(※新型コロナウイルス影響による損益目標の大幅な変更により、財務目標については取り下げ)



トピックス

- 新築マンション『イニシア和光』 ABINC認証取得
 - 「地域生態系との調和と再生」に取り組み「いきもの共生事業所認証(ABINC認証)」を取得
 - 敷地内の緑豊かな共用ガーデンに居住棟と渡り廊下でつながるクラブハウスを配置

INITIA



『イニシア和光』 共用ガーデンパース/外観パース

- 新築タウンハウス『イニシアテラス代々木上原』『イニシアテラス小竹向原』販売開始
 - 一戸建の独立性と集合住宅のセキュリティを備えたメゾネットタイプの低層レジデンス
 - 利便性の高い交通アクセスと一戸建の建ち並ぶ閑静な住環境での新たな住まいのかたちを提案

INITIA TERRACE



『イニシアテラス代々木上原』 外観/室内写真

- アクティブシニア向け新築マンション『イニシアグラン札幌苗穂』『イニシアグラン札幌イースト』販売開始
- セカンドステージの過ごし方や新しいライフスタイルを「リライフ・プロジェクト」として提案
- 福井県、福岡県、大分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

INITIA GRAN



『イニシアグラン札幌イースト』 外観パース／カフェダイニング(共用部)パース

- リノベーションマンション「INITIA & Renovation」シリーズの展開
- 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
- 働き方やライフスタイルの変化に対応した空間設計

INITIA & Renovation



『イニシアアイ目黒学芸大学』 室内写真



『ルイシャトレ室町』 室内写真

- 働く人の視点を考えた空間デザインの一棟再生賃貸ビル『リードシー恵比寿ビル』
 - ワークスペースを屋外に拡張することで三密を避け、働き方の柔軟性や生産性向上をサポート
 - 入居までの期間と入退居コストを圧縮するオールセットオフィス

REID-C



『リードシー恵比寿ビル』屋内ワークスペース／屋上ワークスペース「Room B」

- 職住近接を実現するレンタルオフィス第5号プロジェクト『MID POINT川崎』開設
 - 個室ワークスペースのほか入居者同士のコミュニケーションを促すラウンジなどを用意
 - リモートワークやサテライトオフィスの需要増加に対応

MID POINT

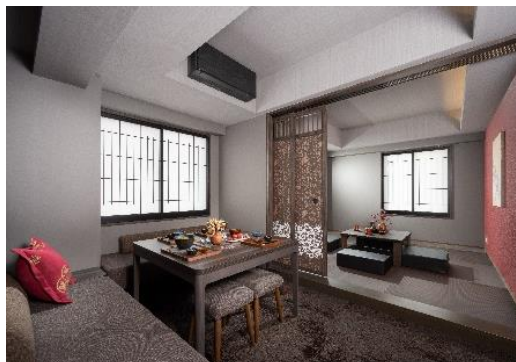


『MIDPOINT武蔵小杉』ラウンジ

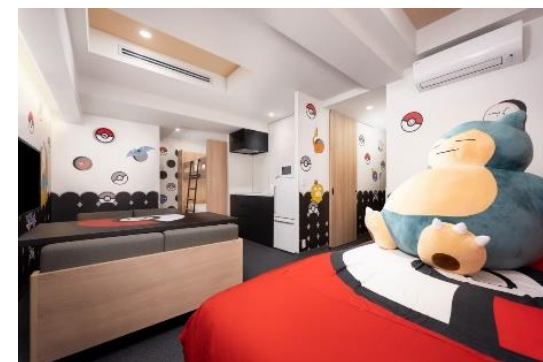


『MID POINT川崎』ステップラウンジ

- ご家族・グループで宿泊可能なアパートメントホテル「MIMARU」大阪エリアでの展開開始
- 中長期滞在も快適な施設の開発・運営、国内需要獲得に向けたプロモーション強化
- 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



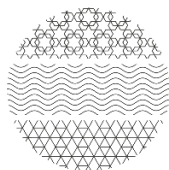
『MIMARU大阪 心斎橋WEST』室内写真



「ポケモンルーム」東京・京都・大阪で展開

©2021 Pokémon. ©1995-2021 Nintendo / Creatures Inc. / GAME FREAK inc.

- 非日常の上質空間を提供するアウトドアリゾート『ETOWA(エトワ) KASAMA』オープン
- 国や地方自治体が所有し遊休化している公共施設をリノベーションし新たな価値を提供
- 第2号プロジェクトを千葉県木更津市にて推進中



空に近い森のアウトドアリゾート

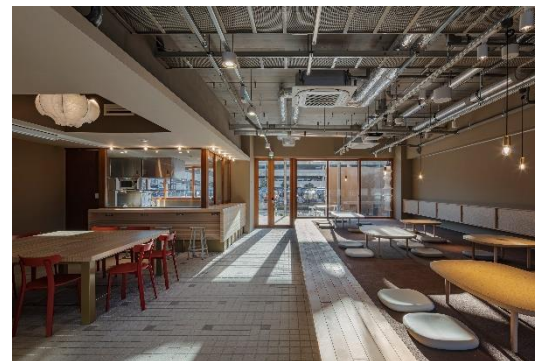
ETOWA

KASAMA



『ETOWA KASAMA』アウトドアリビング/テント&ワイドデッキ

- 工事事業「コスモスマア」がデザイン設計・施工等に携わった施設が完成・開業
- 社宅からマンションへと大規模リノベーションした『リノア北赤羽』
コミュニケーションを誘発する共用部と入居者ごとにカスタマイズ可能な住戸内の施工を実施



『リノア北赤羽』エントランス／共用部

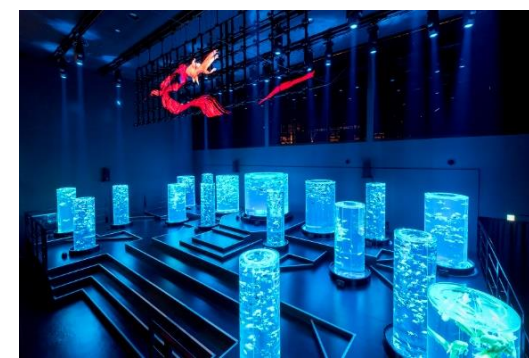
- インクルーシブデザインを取り入れた屋外型スポーツ施設、初の常設展示となる美術館など



『MIFA Football Park 立川』



『TOKYO SPORT PLAYGROUND SPORT x ART』
(東京・新豊洲／デザイン監修：ナイキジャングループ合同会社)



『アートアクアリウム美術館』
(東京・日本橋)

【本資料についてのご注意】

本資料は 2021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 （高橋 / 藤井）

MAIL : info-ir@ci.cigr.co.jp

TEL : 03-5444-3210



ありがとうございました。

www.daiwahouse.com

www.cigr.co.jp