決算説明資料

2027年3月期 第2四半期

2026年11月9日

株式会社コスモスイニシア

証券コード：8844

決算ハイライト

Cosmos Initia

2027年3月期 第2四半期　決算概要

前年同期比で増収・減益

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益※1
730 億円	43 億円	30 億円	18 億円
前年同期比　+12.5%	前年同期比　△35.1%	前年同期比　△ 50.5%	前年同期比　△ 55.5%

- 株式会社WOOCの連結子会社化による賃貸・運営事業の拡大に加え、海外事業での分譲住宅の引渡し等により増収
- 前年同期に引き渡したホテル施設が高収益であった反動に加え、海外事業における棚卸資産評価損の計上等により減益

2027年3月期　通期業績予想

期初の業績予想から変更なく、前期比で増収・営業増益

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益※2
1,880 億円　前期比 +25.9%	136 億円　前期比 +8.5%	110 億円　前期比 △1.4%	72 億円　前期比 △12.6%

- 事業拡大により大幅増収・営業増益も、金融コスト増や前期の一過性利益の反動により、経常利益以下は減益
- 事業ごとの進捗を踏まえ、セグメント別の業績予想を精査し、引き続き期初予想の達成をめざす

株主還元

- 1株当たりの年間配当金は、53円の見通し（うち、中間配当金 16円）、配当性向25%、前期比 5円の増配
- 配当に加え、2026年3月期より新たに株主優待制度を導入

※1　親会社株主に帰属する中間純利益
※2　親会社株主に帰属する当期純利益

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

目次

Cosmos Initia

2027年3月期第2四半期 決算概要	P. 4
2027年3月期 通期業績予想	P. 8
株主還元	P. 10
事業環境認識	P. 11
セグメント情報	P. 12
中期経営計画の重点施策と進捗	P. 26
サステナビリティ経営・デジタル推進に関する取り組み	P. 31
Appendix	P. 34

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

連結損益計算書

Cosmos Initia

- 売上高は、株式会社WOOCの連結子会社化による賃貸・運営事業の拡大と、海外事業での分譲住宅の引渡し等により増収
- 経常利益は、前年同期に引き渡したホテル施設が高収益であった反動に加え、海外事業における棚卸資産評価損の計上等により減益

（億円）	2026/3期 2Q	2027/3期 2Q	増減	（率）
売上高	648.8	729.6	80.8	(+12.5%)
売上総利益	159.4	149.8	△9.5	(△6.0%)
販売費及び一般管理費	93.4	107.0	13.5	(+14.5%)
営業利益	65.9	42.7	△23.1	(△35.1%)
経常利益	60.5	29.9	△30.6	(△50.5%)
親会社株主に帰属する当期純利益※1	41.1	18.3	△22.8	(△55.5%)

※1　親会社株主に帰属する中間純利益

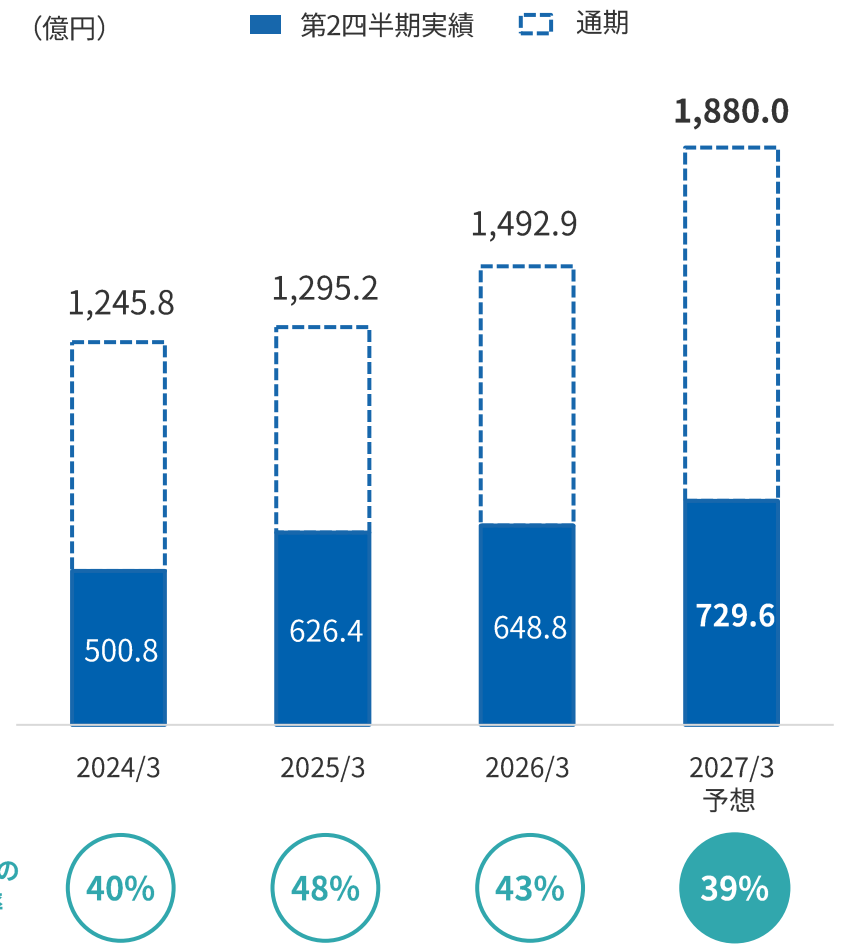
©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

通期業績に対する進捗状況

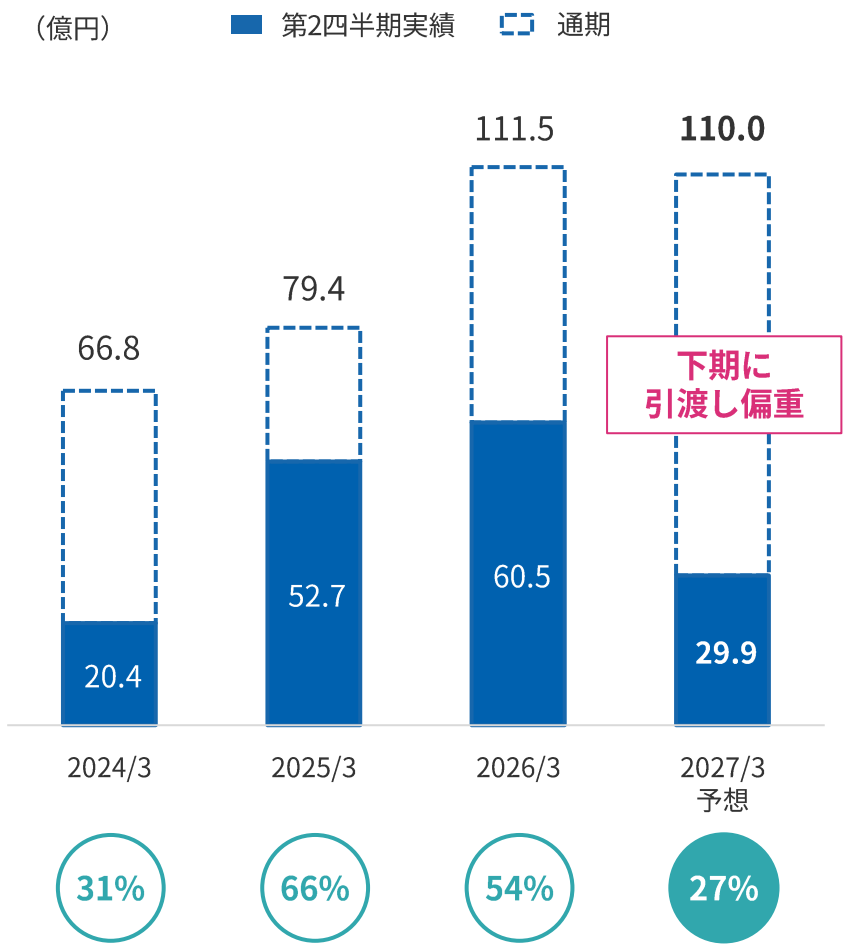
Cosmos Initia

- 2027年3月期は、収益不動産等の引渡しが下期に偏重しているため、第2四半期時点では、業績は低位で推移しているものの、販売は順調に進捗しており、概ね計画どおりに推移

売上高



経常利益



©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

連結損益計算書（セグメントサマリー）

Cosmos Initia

- 収益不動産販売事業は、前年同期に引き渡したホテル施設が高収益であった反動により減収・減益となったものの、販売は順調に進捗
- 賃貸・運営事業は、株式会社WOOCの連結子会社化により増収・増益
- その他事業は、海外事業での分譲住宅の引渡しにより増収の一方、同事業で棚卸資産評価損を計上したことにより減益

フロー型ビジネス
ストック型ビジネス

（億円）	2026/3期 2Q		2027/3期 2Q		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
住宅販売事業	206.6	10.4	204.5	6.0	△2.1	△4.3
収益不動産販売事業	231.5	51.9	207.0	39.2	△24.4	△12.6
ホテル運営事業	101.3	22.9	106.4	22.4	5.1	△0.5
賃貸・運営事業	79.5	3.0	126.1	4.6	46.6	1.6
その他事業	36.8	△7.3	93.2	△12.5	56.4	△5.1
調整額※1	△7.1	△15.0	△7.8	△17.0	△0.6	△1.9
合計	648.8	65.9	729.6	42.7	80.8	△23.1

※1　調整額にはセグメント間取引消去のほか、各セグメントに配賦していない全社費用等を含む

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

連結貸借対照表

Cosmos Initia

- 仕入が順調に進展したことを背景に、棚卸資産が増加

（億円）	2026/3期	2027/3期 2Q	増減
総資産	1,855.6	2,141.6	285.9
棚卸資産※1	1,342.0	1,507.0	164.9
負債	1,273.4	1,551.9	278.4
借入金	955.6	1,275.0	319.3
純資産	582.2	589.7	7.5
自己資本比率	30.6％	26.9％	△3.7 Pt
ネット有利子負債	724.4	951.1	226.7
ネットD/Eレシオ	1.3倍	1.6倍	0.4倍

棚卸資産の売上高想定内訳

（億円）	2026/3期		2027/3期 2Q	
	戸数・棟数※2	売上高相当額	戸数・棟数※2	売上高相当額
新築マンション・一戸建	1,155戸	930	1,092戸	1,024
リノベーションマンション	222戸	281	234戸	297
収益不動産等	―	1,242	―	1,719
うち、ホテル	6棟	376	7棟	475
合計	―	2,454	―	3,039

※1　その他流動資産（前渡金）を含む　／　※2　当社持分換算後

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

連結損益計算書 （期初予想から変更なし）

Cosmos Initia

- 売上高は、事業拡大を背景に前期比 +25.9% と大幅増収
- 営業利益は、事業拡大および将来成長に向けた戦略的投資（デジタル推進・人材基盤強化等）に伴う販管費の増加を見込むものの、増収効果により前期比増益を見込む
- 経常利益および当期純利益は、金融コスト増や前期の一過性利益の反動により、前期比減益

（億円）	2026/3期 通期	2027/3期 通期予想	増減 (率)	
売上高	1,492.9	1,880.0	387.0	(+25.9%)
売上総利益	319.3	385.0	65.6	(+20.6%)
販売費及び一般管理費	193.9	249.0	55.0	(+28.4%)
営業利益	125.3	136.0	10.6	(+8.5%)
経常利益	111.5	110.0	△1.5	(△1.4%)
親会社株主に帰属する当期純利益	82.3	72.0	△10.3	(△12.6%)

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

連結損益計算書：セグメントサマリー（期初予想から変更あり）

Cosmos Initia

- 住宅販売事業の販売進捗の鈍化および収益性の低下のほか、海外事業（その他事業）にて計上した棚卸資産評価損の影響などを織り込む一方、収益不動産販売事業における収益改善見通しを反映し、セグメント別の業績予想を精査（全体では変更なし）

フロー型ビジネス
ストック型ビジネス

（億円）	2026/3期 通期		2027/3期 期初予想		2027/3期 今回予想		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	売上高	営業利益
住宅販売事業	482.8	30.8	546.0	33.0	535.0	21.0	△11.0	△12.0
収益不動産販売事業	563.4	86.7	632.0	92.0	654.0	113.0	22.0	21.0
ホテル運営事業	210.0	48.6	222.0	41.0	232.0	44.0	10.0	3.0
賃貸・運営事業	159.3	3.9	258.0	6.0	258.0	6.0	0	0
その他事業	96.9	△11.1	239.0	△2.0	221.0	△14.0	△18.0	△12.0
調整額※1	△19.5	△33.6	△17.0	△34.0	△20.0	△34.0	△3.0	0
合計	1,492.9	125.3	1,880.0	136.0	1,880.0	136.0	0	0

※1　調整額にはセグメント間取引消去のほか、各セグメントに配賦していない全社費用等を含む

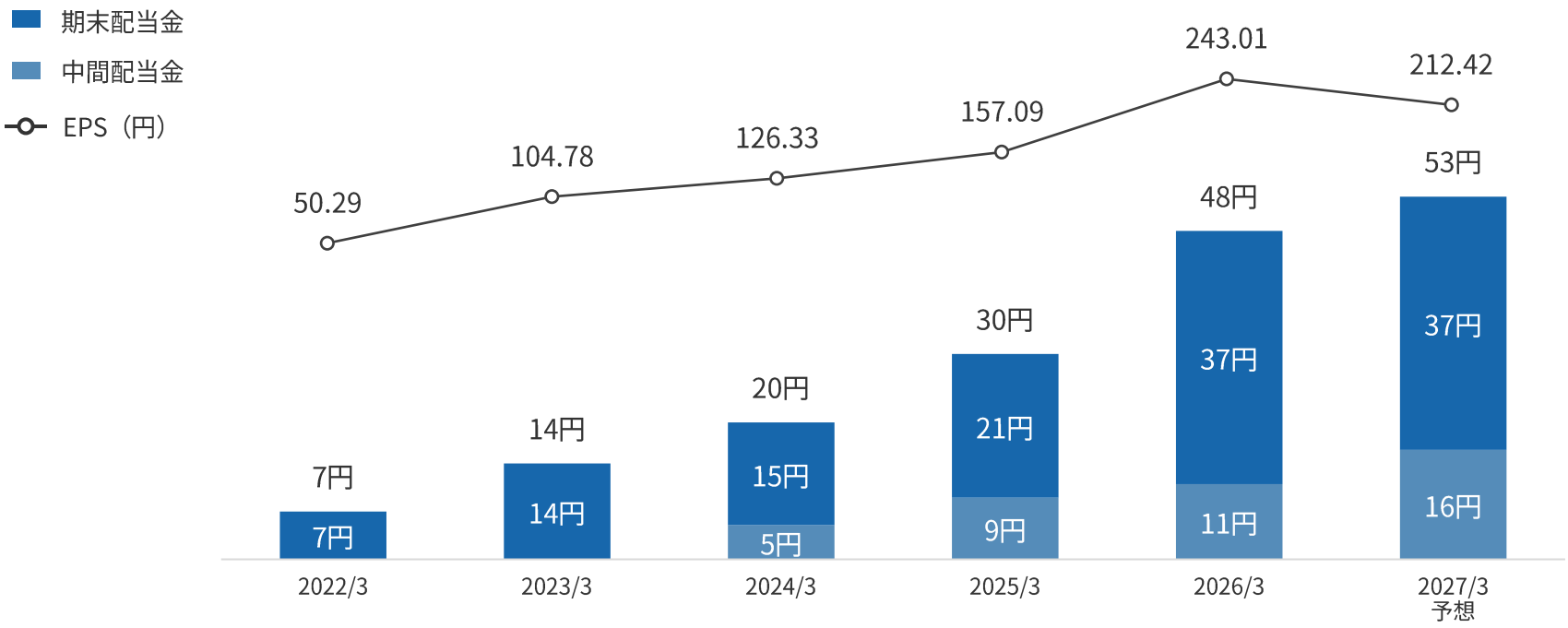
©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

株主還元 （期初予想から変更なし）

Cosmos Initia

- 1株当たり年間配当金は53円（うち中間配当金16円）を予定し、前期から5円増配する見通し
- 配当性向は25%（前期19.8%）に引き上げ、中期経営計画2028の最終年度目標30%に向けて着実に進める

1株当たり配当金・当期純利益の推移



	2022/3	2023/3	2024/3	2025/3	2026/3	2027/3 予想
連結配当性向	13.9%	13.4%	15.8%	19.1%	19.8%	**25.0%**

株主還元方針	安定的かつ持続的な配当を基本としつつ、事業成長に必要な内部留保とのバランスを考慮した適切な利益配分を行ってまいります。 中期経営計画2028においては、最終年度（2029年3月期）の配当性向目標を30%とし、段階的な配当性向の引き上げを基本方針としております。

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

2027年3月期 事業環境認識

Cosmos Initia

- 住宅販売では選別傾向が強まるものの、好立地物件を中心に需要は堅調であり、不動産投資・宿泊・賃貸需要も底堅く推移する見通し
- 建築費の高止まりや金利上昇による事業収益への影響は引き続き注視

事業全体の環境認識	
仕入 建築費	• 不動産に対する旺盛な投資意欲や好立地の住宅への底堅い需要を背景に、都心部を中心に各アセットの開発用地や中古マンション、収益不動産の取得環境は厳しく、仕入れ価格は高水準で推移する見通し。 • 資材価格・労務費の高止まりに加え、中東情勢を背景とした原油価格の上昇により、開発コストの増加と収益性への影響を懸念。 • 建設業界の人手不足等による工期延伸は、引渡しや開業の時期に影響を及ぼすおそれ。 • 中長期的には、新規案件の採算確保や開発計画への影響に留意。
金利	• 金利上昇に伴い、新規借入れや借換え時の資金調達コストが増加するおそれ。 • 住宅ローン金利の上昇は、住宅購入需要に影響を及ぼしつつあり、今後の金利動向に注視。 • 不動産取引におけるキャップレートは、賃料上昇への期待を背景に低水準を維持しているものの、今後の金利上昇による上昇圧力に注視。
セグメント別の事業環境認識	
住宅販売 事業	• 首都圏新築マンションは、価格の上昇や金利の上昇で取得の負担感が高まり、契約率は低下し、在庫は増加。 一方、都心・駅近の好立地物件は希少性が高く、底堅い需要が続く見通し。 • 中古マンションは在庫が増加。都心の高価格帯を中心に、売出価格と成約価格の乖離や販売期間の長期化の傾向。
収益不動産販売 事業	• 国内不動産投資額は、2026年上半期として過去最高を更新※1。通年でも前年を上回る活発な取引が継続する見通し。 • 住宅・オフィスともに賃料の上昇基調が続いており、良好な収益環境が続く見込み。
ホテル運営 事業	• 訪日需要は、中国市場が減少する一方、韓国や台湾などの東アジアや、欧米の多くの市場で前年を上回って推移※2。 • 欧米豪を中心とした長期滞在需要は底堅く、通期でも良好な需要環境が続く見通し。 • 一方、中東情勢の再緊迫化や中国市場の動向、世界経済の減速などがインバウンド需要に与える影響に注視。
賃貸・運営 事業	• 東京23区の住宅賃料は上昇基調が継続。建築費の高止まりによる新規供給の抑制と根強い都心需要から、底堅い需要が続く見通し。 • 東京のオフィス市場は、空室率が低水準で推移し賃料の上昇が続いており、良好な運営環境が継続。 • ハイブリッドワークの定着や働き方の多様化を背景に、個人・法人のシェアオフィス需要も底堅く推移する見込み。

※1　出所：JLL「2026年上半期 日本の商業用不動産投資額」
※2　出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」（2026年1～6月）

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

住宅販売事業

フロー型ビジネス

Cosmos Initia

- 第2四半期は、新築マンションが増収となった一方、リノベーションマンションが減収となり、全体では前年同期と同水準で着地
  営業利益は、リノベーションマンションの収益性低下等により減益
- 通期では、リノベーションマンションの収益性低下や販売費の増加を一定程度保守的に織り込んでいる等により減益

（億円）		2026/3期 2Q	2027/3期 2Q	増減（率）	
売上高	合計	206.6	204.5	△2.1	(△1.0%)
	新築マンション・一戸建※1	81.2	100.1	18.9	(+23.3%)
	リノベーションマンション※2	120.6	99.9	△20.6	(△17.1%)
	その他	4.7	4.3	△0.3	(△8.3%)
営業利益	合計	10.4	6.0	△4.3	(△42.1%)



新築マンション
『イニシア調布ステーションサイト』

GOOD DESIGN

（億円）		2026/3期 実績	2027/3期 今回予想	増減（率）		2027/3期 期初予想
売上高	合計	482.8	535.0	52.1	(+10.8%)	546.0
	新築マンション・一戸建※1	227.4	246.0	18.5	(+8.1%)	255.0
	リノベーションマンション※2	245.8	280.0	34.1	(+13.9%)	283.0
	その他	9.4	9.0	△0.4	(△5.1%)	8.0
営業利益	合計	30.8	21.0	△9.8	(△32.0%)	33.0

※1　新築マンション・一戸建には、新築マンション・新築一戸建の他、宅地分譲を含む
※2　リノベーションマンションには、物件保有期間中の賃貸収入を含む

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

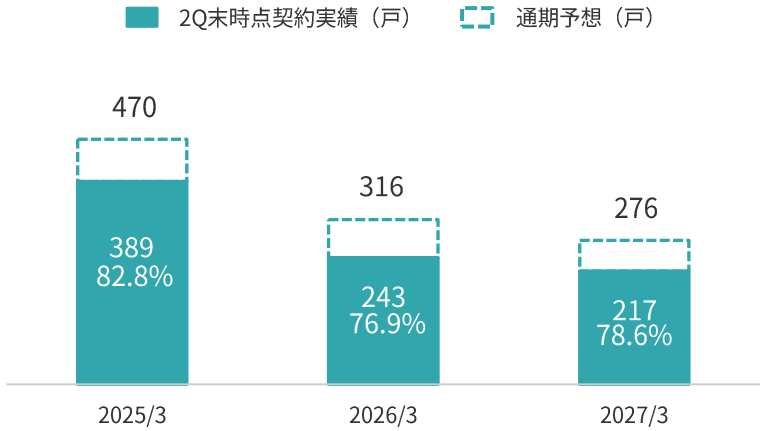
住宅販売事業：新築マンション

フロー型ビジネス

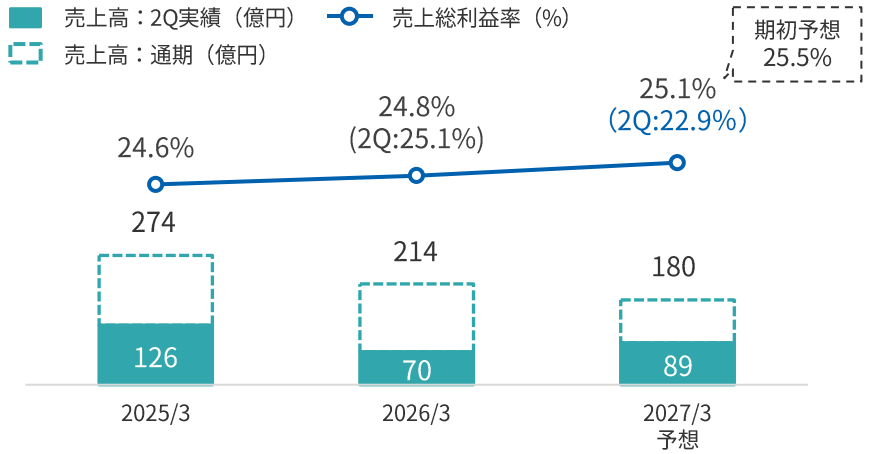
Cosmos Initia

- 第2四半期時点の契約進捗率は、通期引渡戸数に対して 78.6%、販売は順調に進捗
- 売上総利益率は、第2四半期で 22.9%、通期で 25.1%と、引き続き高水準を維持

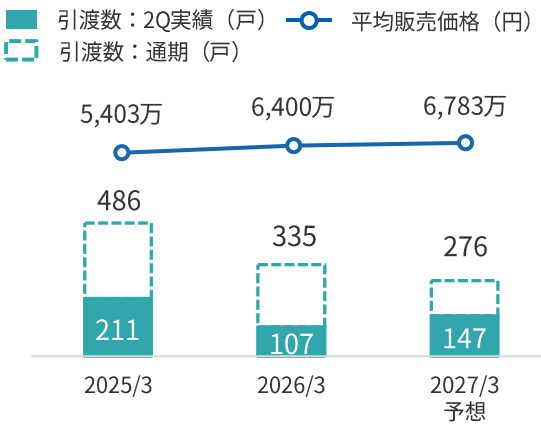
引渡予想に対する契約進捗率の推移



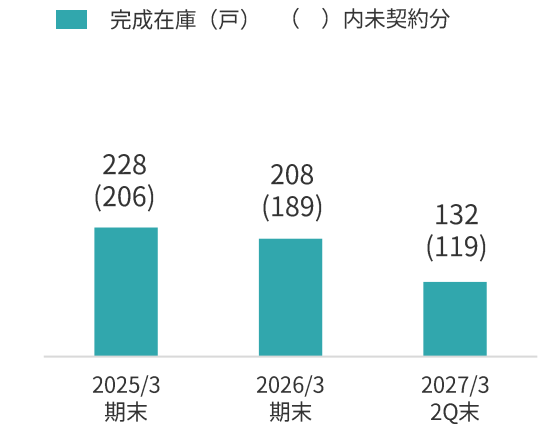
売上高・売上総利益率※1



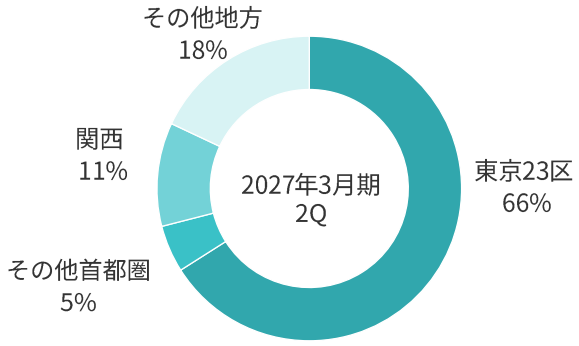
引渡数・平均販売価格※2



完成在庫



引渡物件 エリア別割合※3



※1　棚卸資産評価損を含まない　／　※2　平均販売価格は、共同事業物件について事業比率換算前の税抜価格・戸数を用いて算出　／　※3　戸数ベースでの算出

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

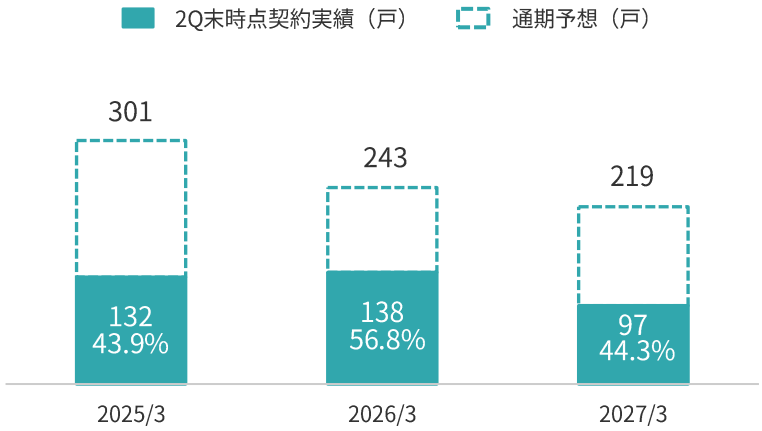
住宅販売事業：リノベーションマンション

フロー型ビジネス

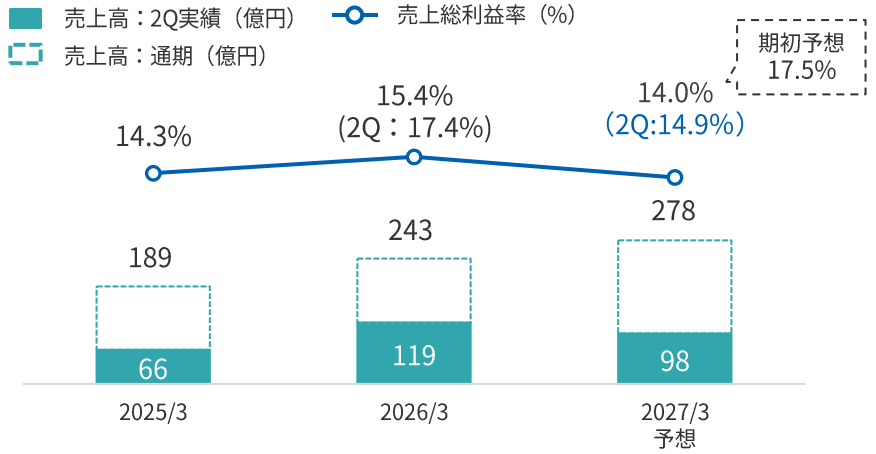
Cosmos Initia

- 第2四半期時点の契約進捗率は、通期引渡戸数に対して 44.3%、2億円超の高額住戸を中心に販売が軟調
- 売上総利益率は、第2四半期で 14.9%、通期では、販売促進を優先することから、期初予想を下回る 14.0%を見込む

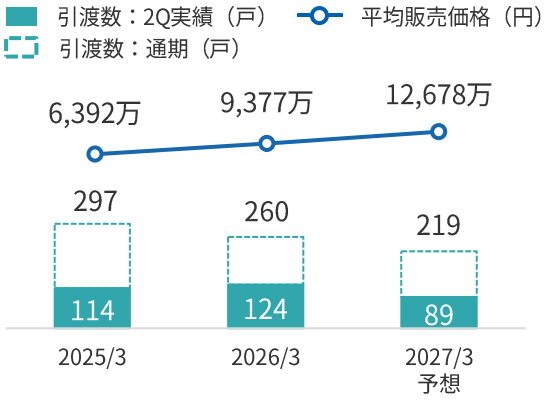
引渡予想に対する契約進捗率の推移



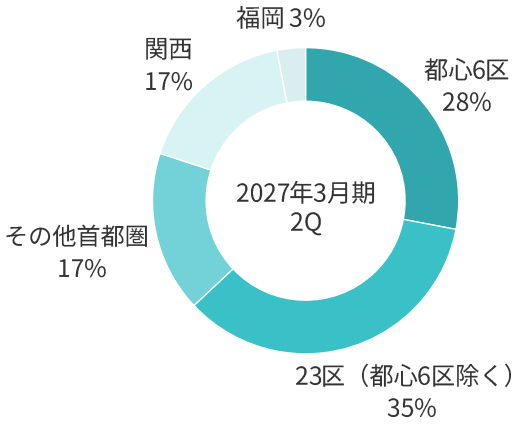
売上高・売上総利益率※1



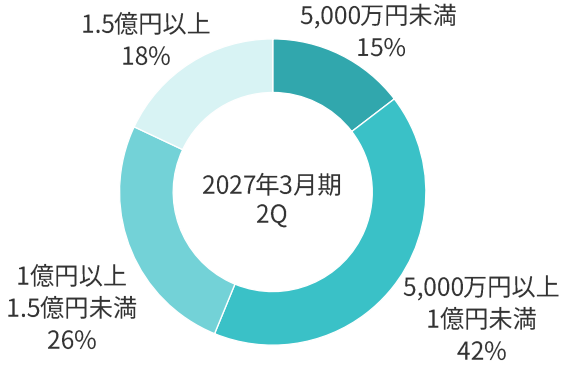
引渡数・平均販売価格※2



引渡物件 エリア別割合※3



引渡物件 販売価格帯別割合※2



※1　棚卸資産評価損を含まない　／　※2　税抜価格・戸数ベースでの算出　／　※3　戸数ベースでの算出

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

収益不動産販売事業

フロー型ビジネス

Cosmos Initia

- 第2四半期は、前年同期に引き渡したホテル施設が高収益であった反動により減収・減益となったものの、販売は順調に進捗
- 通期では、中古ストック再生に比べ、価格水準・収益性が高い新築開発の引渡棟数増加により、前期比増収・増益

（億円）		2026/3期 2Q	2027/3期 2Q	増減（率）	
売上高	合計	231.5	207.0	△24.4	(△10.6%)
	収益不動産等※1	230.8	204.7	△26.0	(△11.3%)
	その他	0.6	2.3	1.6	(+231.0%)
営業利益	合計	51.9	39.2	△12.6	(△24.4%)



収益不動産
『コスモグラシア新宿西早稲田』

（億円）		2026/3期 実績	2027/3期 今回予想	増減（率）		2027/3期 期初予想
売上高	合計	563.4	654.0	90.5	(+16.1%)	632.0
	収益不動産等※1	560.3	650.0	89.6	(+16.0%)	628.0
	その他	3.0	4.0	0.9	(+29.2%)	4.0
営業利益	合計	86.7	113.0	26.2	(+30.3%)	92.0

※1　収益不動産等には、一棟物件の他、共同出資型不動産、土地、保有中の賃料収入等を含む

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

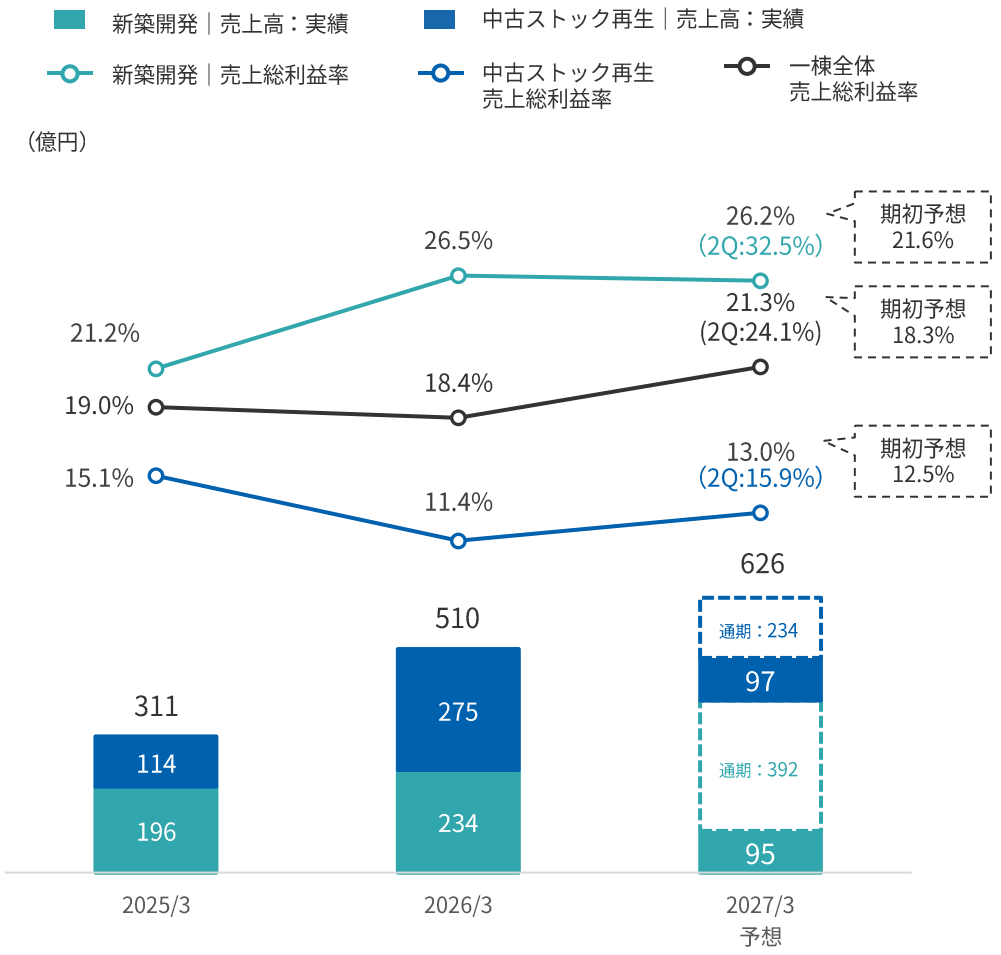
収益不動産販売事業（一棟物件）

フロー型ビジネス

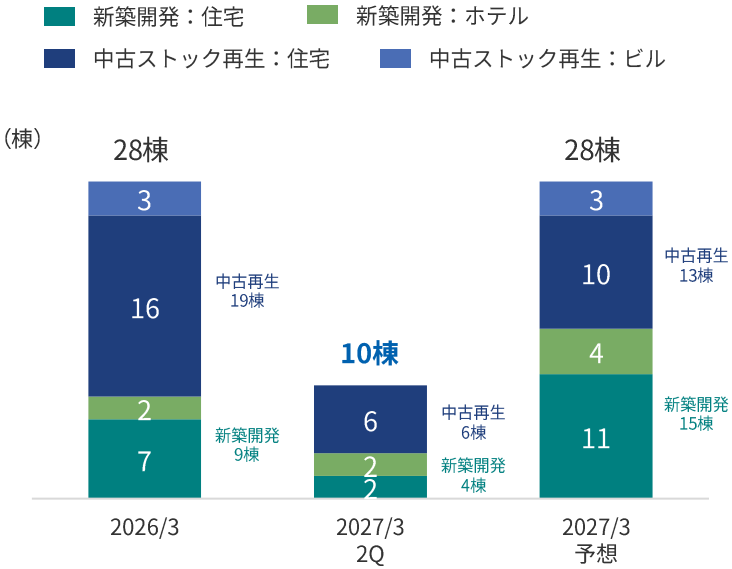
Cosmos Initia

- 売上総利益率は、第2四半期で 24.1%、通期で 21.3%と、ホテルを中心とした新築開発物件の高い収益性を背景に高水準を維持
- 売上高は、新築開発の引渡棟数増加により通期で拡大を見込む

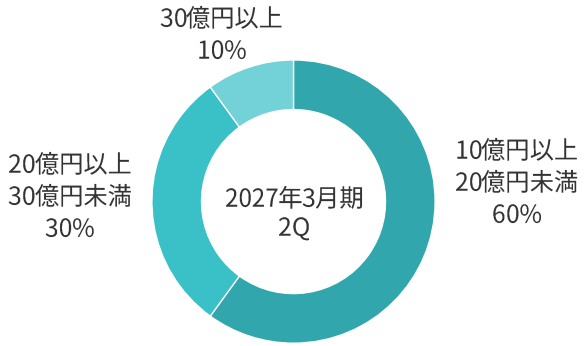
売上高・売上総利益率※1



アセット別 引渡数



引渡物件 販売価格帯別割合※2



※1　棚卸資産評価損を含まない　／　※2　税抜価格・棟数ベースでの算出

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

ホテル運営事業

ストック型ビジネス

Cosmos Initia

- 第2四半期は、堅調な訪日外国人旅行者需要を背景に、概ね前年同期並みの水準で着地
- 通期では、開業施設の増加により前期比増収となる一方、今後の事業拡大に向けた先行費用を織り込みつつ成長を推進

（億円）	2026/3期 2Q	2027/3期 2Q	増減（率）	
売上高	101.3	106.4	5.1	(+5.1%)
営業利益	22.9	22.4	△0.5	(△2.5%)

（億円）	2026/3期 実績	2027/3期 今回予想	増減（率）		2027/3期 期初予想
売上高	210.0	232.0	21.9	(+10.4%)	222.0
営業利益	48.6	44.0	△4.6	(△9.6%)	41.0

新規開業施設



MIMARU大阪 心斎橋CENTRAL

開業時期	2026年9月1日
所在地	大阪市中央区西心斎橋
客室数	66室



MIMARU大阪 難波STATION ANNEX

開業時期	2026年10月1日
所在地	大阪市浪速区日本橋
客室数	68室

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

ホテル運営事業

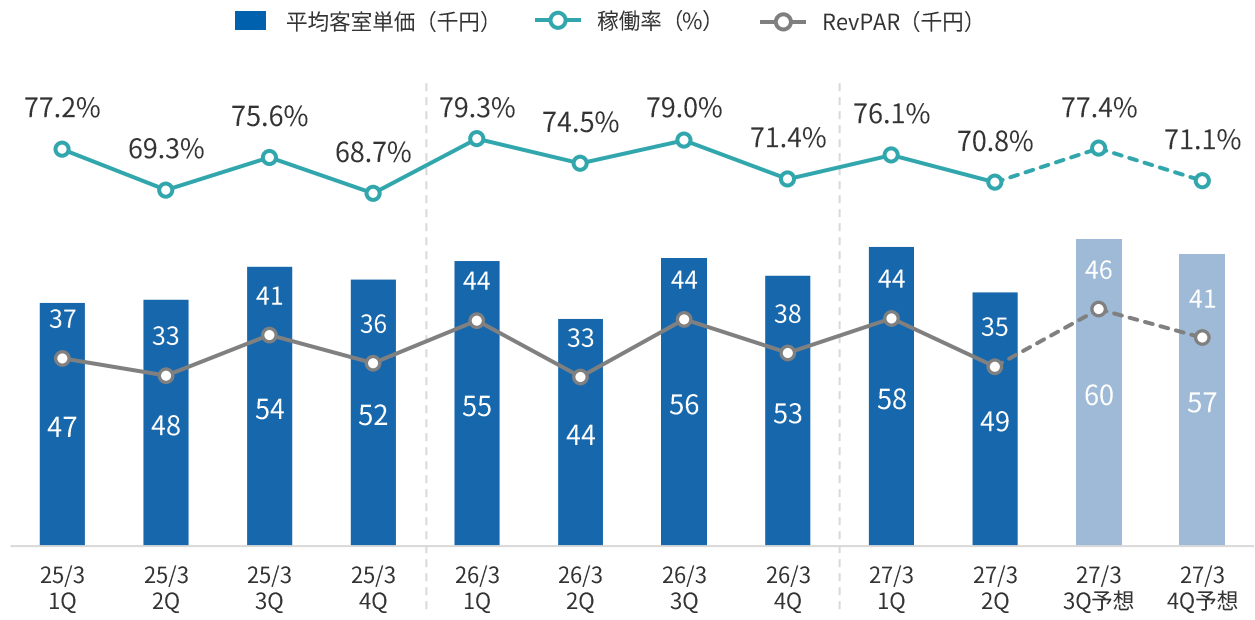
ストック型ビジネス

Cosmos Initia

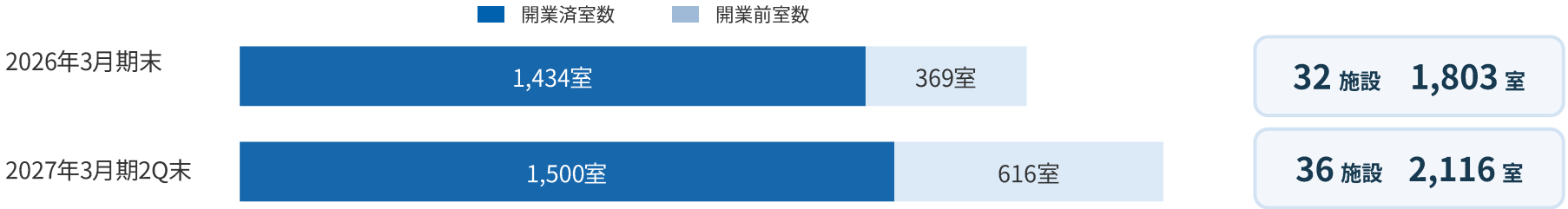
- 第2四半期および通期ともに、稼働率は低下する一方、平均客室単価の上昇によりRevPARは前年同期比で上昇
- 新規開業により運営室数を 1,500室まで拡大するとともに、開業前室数も 616室まで積み上げ、今後の成長基盤を拡充

運営指標の推移

	26/3期 2Q累計	26/3期 累計	27/3期 2Q累計	27/3期 累計 (予想)
平均客室単価 (千円)	50	52	54	56
稼働率 (%)	76.9	76.1	73.4	73.8
RevPAR (千円)	38	40	40	42



運営施設数・室数の推移



©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

賃貸・運営事業

ストック型ビジネス

Cosmos Initia

- 第2四半期は、株式会社WOOCの連結子会社化に加え、販売用不動産の一部を賃貸資産として保有したことによる賃貸収益の計上により、増収・増益
- 通期では、期初予想どおり大幅な増収・増益を見込み、ストック型ビジネスの拡大に寄与

（億円）		2026/3期 2Q	2027/3期 2Q	増減（率）	
売上高	合計	79.5	126.1	46.6	(+58.6%)
	不動産賃貸	-	1.2	1.2	-
	不動産賃貸管理・運営	79.5	124.8	45.3	(+57.0%)
営業利益	合計	3.0	4.6	1.6	(+53.7%)



シェアオフィス『MID POINT 両国』

（億円）		2026/3期 実績	2027/3期 今回予想	増減（率）		2027/3期 期初予想
売上高	合計	159.3	258.0	98.6	(+61.9%)	258.0
	不動産賃貸	-	2.0	2.0	-	3.0
	不動産賃貸管理・運営	159.3	256.0	96.6	(+60.7%)	255.0
営業利益	合計	3.9	6.0	2.0	(+53.1%)	6.0

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

賃貸・運営事業｜不動産運営コンテンツ

ストック型ビジネス

Cosmos Initia

- シェアオフィス「MID POINT」「BIZcomfort」、シェアレジデンス「nears」の運営基盤を着実に拡大
- 働く・住まう領域の運営コンテンツを拡充し、ストック型ビジネスの拡充を推進

シェアオフィス

多様な働き方に応える2つのブランドで、拠点を拡大

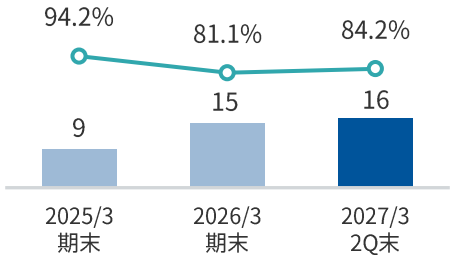
MID POINT



施設数 **16** 施設

稼働率※1 **84.2** %

施設数・稼働率※1推移



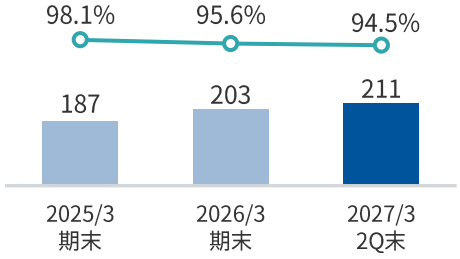
SHARED OFFICE BIZcomfort



拠点数※2 **211** 拠点

稼働率※3 **94.5** %

拠点数※2・稼働率※3推移



シェアレジデンス

暮らしの多様化に応えるレジデンス

SHARE RESIDENCE nears



施設数 **5** 施設　　室数 **343** 室

主な施設（2026年9月末時点）

施設名	室数	ステータス
nears川崎	69	開業済
nears横浜白楽	63	開業済
nears五反田	59	開業済 (2026年7月)
nears赤羽	96	開業済 (2026年7月)
nears代田橋	56	開業予定 (2027年2月下旬)

※1　個室・BOOTHの稼働率
※2　直営拠点数（BIZcircle含む）　／　※3　個室の稼働率
※2・3　株式会社WOOCの決算期に合わせ、期末は2月末、2Q末は8月末時点の数値

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

賃貸・運営事業｜多様な運営コンテンツ・住宅サブリース

ストック型ビジネス

Cosmos Initia

- シェアオフィス・シェアレジデンスに加え、公的不動産や既存建物を活用した多様な運営コンテンツを展開
- 2026年7月に「Ruff-Laugh Chiba」を開業し、2027年1月に新たな住まいのカテゴリー「Working Residence」を提案する新ブランド「CHAPTERS」の第1号施設を開業予定
- 住宅サブリースは、賃料上昇に加え、高稼働を維持

新たな運営コンテンツ



Ruff-Laugh Chiba

2026年7月開業

閉園した観光施設を再生し、
愛犬と泊まる・遊ぶ・くつろぐを
楽しめる複合型ドッグパーク



CHAPTERS OKACHIMACHI

2027年1月開業（予定）

仕事と暮らしを融合した
新たな住まいのカテゴリー
「Working Residence」を提案

既存の運営コンテンツ



ETOWA

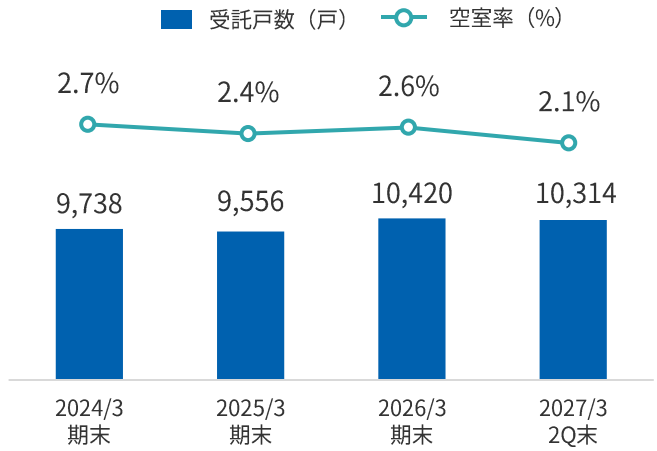
公共施設を活用し、新たな価値を
提供するアウトドアリゾート



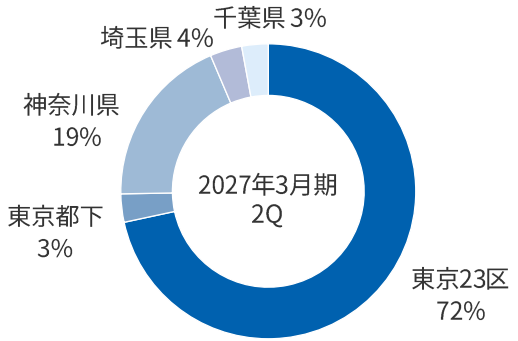
UCHIWA STAY

既存ビルを再生した
多人数向けアパートメントホテル

住宅サブリース受託戸数・空室率※1



住宅サブリース受託物件のエリア別割合※1※2



※1　株式会社WOOC受託分を含む（2026/3 期末：1,027戸、2027/3 2Q末：1,011戸）　／　※2　棟数ベースでの算出

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

その他事業：工事事業・海外事業

Cosmos Initia

工事事業	第2四半期および通期ともに、建築費高騰を背景としたリノベーション需要の増加を捉えた営業強化による受注拡大等により増収・増益
海外事業	第2四半期は、豪州での分譲住宅の引渡しにより大幅増収となる一方、棚卸資産評価損の計上により減益 通期では、豪州での分譲住宅および北米での収益不動産の引渡しにより大幅増収の一方、前期に続く棚卸資産評価損の計上により減益

（億円）		2026/3期 2Q	2027/3期 2Q	増減（率）	
売上高	合計	36.8	93.2	56.4	(+153.0%)
	工事事業	35.1	48.1	12.9	(+36.9%)
	海外事業	1.7	45.1	43.4	-
営業利益	合計	△7.3	△12.5	△5.1	-
	工事事業	△2.3	1.6	3.9	-
	海外事業	△5.0	△14.1	△9.1	-

（億円）		2026/3期 実績	2027/3期 今回予想	増減（率）		2027/3期 期初予想
売上高	合計	96.9	221.0	124.0	(+128.0%)	239.0
	工事事業	93.3	117.0	23.6	(+25.4%)	115.0
	海外事業	3.6	104.0	100.3	-	124.0
営業利益	合計	△11.1	△14.0	△2.8	-	△2.0
	工事事業	0.9	4.0	3.0	(+321.2%)	3.0
	海外事業	△12.1	△18.0	△5.8	-	△5.0

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

その他事業：工事事業

Cosmos Initia

- オフィス・商業など多様なプロジェクトにおいて、企画・設計・施工まで一貫した価値を提供
- 国内外のデザインアワードも多数受賞

主な受賞実績

国内外のデザインアワード受賞



シュナイダーエレクトリック イノベーションハブ トウキョウ

日本空間デザイン賞2026
Longlist入選、ヤングタレント賞受賞

A' Design Award 2026
Interior Space and Exhibition Design部門
Bronze受賞

International Property Awards 2026　3プロジェクト受賞



光栄ビルリノベーション

Commercial Renovation / Redevelopment 部門
5 Star
Best Commercial Renovation / Redevelopment Japan

Regional Nominee
（アジア太平洋地域代表候補）



THE GOAT AWAJI

Hotel Architecture 部門
5 Star
Best Hotel Architecture Japan



株式会社フェニックス管理 本社オフィス

Office Interior 部門
5 Star
Best Office Interior Japan

主なプロジェクト



PKSHA Technology オフィスプロジェクト

実施内容：設計・施工・PM



エンスイテ芝大門 リノベーションプロジェクト

実施内容：設計・施工・PM

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

その他事業：海外事業の状況（豪州）

Cosmos Initia

- 現地における分譲住宅（BTS）開発事業の事業環境の悪化を踏まえ、事業撤退に向けた対応を進めるプロジェクト等について、棚卸資産評価損を計上
- 長年のネットワークと知見を活かし、豪州における当社初の賃貸住宅（BTR）開発事業に参画し、事業領域を拡大

プロジェクト状況

St Ives：BTS



竣工済・販売推進中

全18棟のタウンハウス

Naremburn：BTS



竣工済・販売推進中

全17棟のタウンハウス

Wycombe：BTS

事業撤退済

Northbridge：BTS

事業撤退予定

Eppingプロジェクト：新規賃貸住宅（BTR）開発事業



当社初の豪州BTR開発事業として、事業領域を拡大

シドニー近郊のEpping駅徒歩 2分に位置する、総戸数 310戸のBTR開発プロジェクトに参画
現地・日系パートナーとともに、持続可能で快適な居住環境の提供をめざす

所在地	2-16 Epping Road and 2-4 Forest Grove, Epping, NSW
総戸数	310戸
構造/規模	RC造、地上6～9階（5棟構成）
敷地面積	11,450㎡
延床面積	25,472㎡
着工時期	2026年9月
竣工時期	2028年末頃（予定）
共同事業者	Novus Holdings、関電不動産開発株式会社、株式会社海外交通・都市開発事業支援機構

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

その他事業：海外事業の状況（ベトナム・北米）

Cosmos Initia

- ベトナムでは、第1号案件「TT AVIO」（総戸数：2,055戸）はほぼ完売し、分譲住宅開発で着実に実績を積み上げ
- 第2号案件「TT GENESIS」の予約受付を開始、第3号案件の検討も進め、事業拡大を加速
- 北米では、中古賃貸アパートメントのValue-Add（再生販売）事業が売却フェーズへ進展し、物件の売買契約を締結

ベトナムにおけるプロジェクト状況



TT GENESIS

現地パートナー企業との戦略的パートナーシップのもと、第1号案件で培った知見を活かし、2号案件として中間所得層のニーズに応える住宅開発を推進

所在地	ホーチミン市ニャーベー地区
総戸数	約 1,400 戸（マンション・戸建）
規模	地上最大30階
事業形態	共同事業
引渡開始予定	2029年12月頃

今後のスケジュール（予定）

2026年	着工準備 各種許認可取得
▼ 2027年	着工
▼ 2029年	第1棟竣工

北米におけるプロジェクト状況





Serena Vista

物件売却に向けた契約を締結

所在地	米国テキサス州 （ダラスエリア）
物件用途	賃貸住宅

事業概要

国内の収益不動産販売で培った、中古ストック再生のノウハウを活用し、賃貸住宅市場の成長が期待されるテキサス州ダラスエリアで、中古賃貸アパートメントのValue-Add（再生販売）事業を展開

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

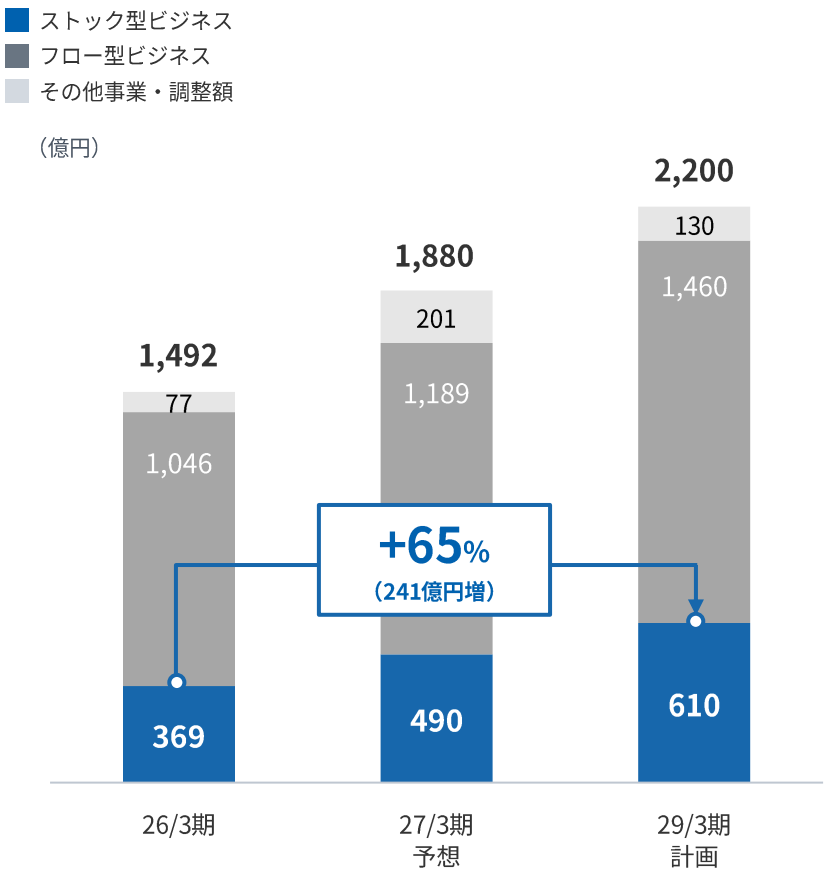
ストック型収益基盤の拡充による持続的かつ安定的な成長

Cosmos Initia

- フロー型ビジネスの伸長に加え、ホテル運営事業および賃貸・運営事業のストック型ビジネスの拡充により、持続的かつ安定的な成長を実現し、次の成長ステージへの基盤構築を推進

売上高

ストック型ビジネスが着実に拡大し、売上高成長をけん引



ストック型ビジネスをけん引する事業

ホテル運営事業

アパートメントホテル「MIMARU」の拡大とブランドの確立
子ども連れ家族の訪日旅行と言えば「MIMARU」というポジション確立をめざす

2030年の運営室数3,000室に向けた仕入れの促進



賃貸・運営事業

シェアオフィス・シェアレジデンス等の運営拠点の拡大・運営力の向上や、賃貸資産の取得等を通じて、ストック収益の安定的な拡充をめざす



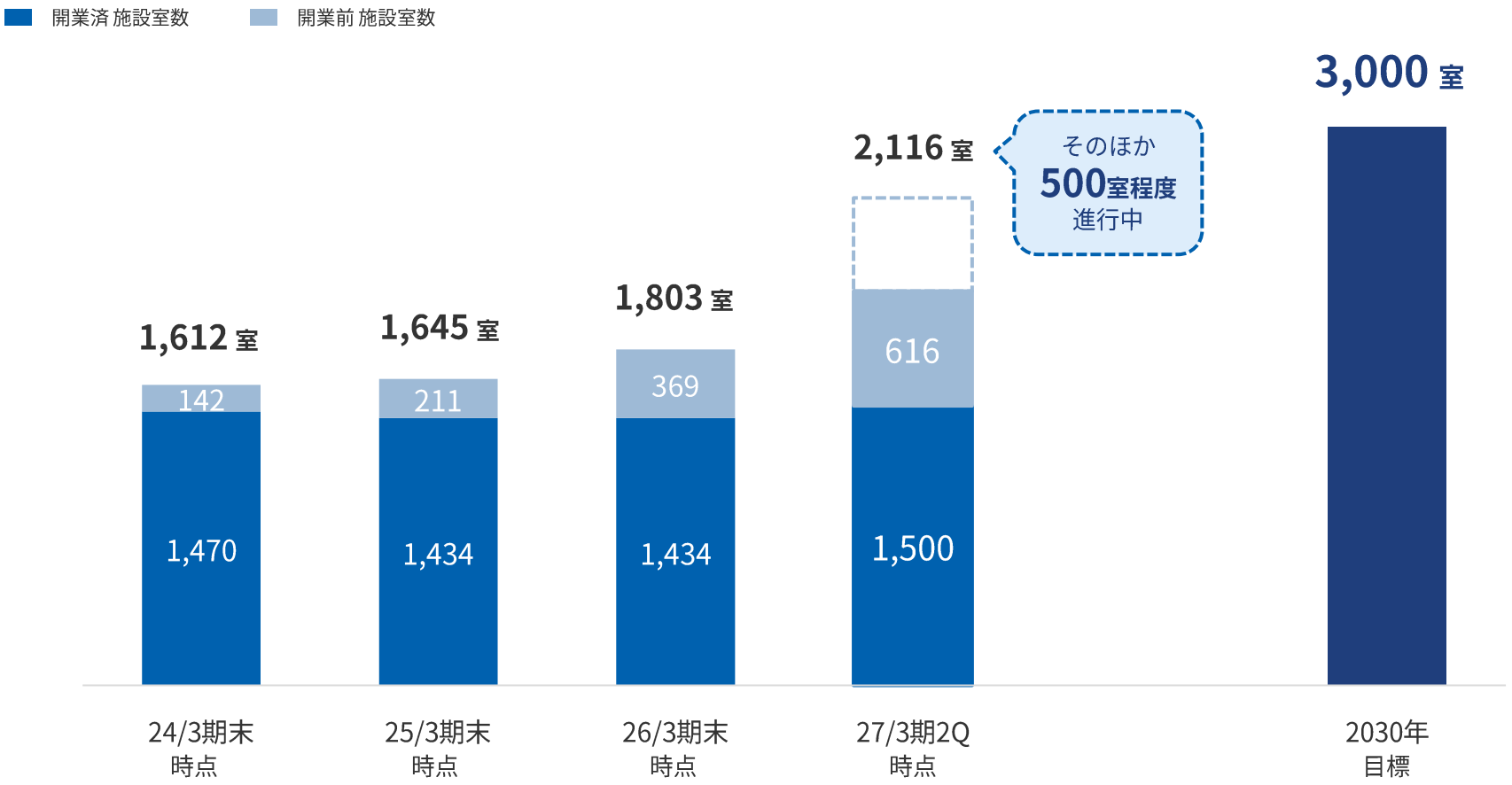
©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

ホテル運営事業｜MIMARU 3,000室に向けた進捗

Cosmos Initia

- 2030年の運営室数3,000室の目標へ向け、開業前（仕掛）を積み上げ、進行中の案件を含め、2,600室強のパイプラインを確保

運営室数の進捗※1



※1　開業前・進行中案件の室数は、現時点の計画・進捗にもとづく見通しであり、今後変更となる可能性があります。

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

ホテル運営事業｜MIMARU 3,000室に向けた進捗

Cosmos Initia

- アパートメントホテル「MIMARU」初の出店となる福岡・博多エリアで、新規プロジェクトを開始
- 引き続き需要拡大余地の大きい東京・大阪エリアの新規出店に注力しつつ、地方主要都市への展開・拡大を進める

	開業前施設	開業予定	所在地	室数予定
1	MIMARU大阪 難波STATION ANNEX	2026年 10月	大阪市 浪速区	68
2	東上野4丁目2 プロジェクト	2027年 秋頃	東京都 台東区	71
3	なんば駅前2 プロジェクト	2027年 秋頃	大阪市 中央区	42
4	大阪市北区兎我野町 プロジェクト	2028年 春頃	大阪市 北区	122
5	福岡市博多区住吉 プロジェクト	2028年 春頃	福岡市 博多区	92
6	大阪市福島区福島 プロジェクト	2029年 春頃	大阪市 福島区	77
7	大阪市北区曽根崎 プロジェクト	2029年 春頃	大阪市 北区	46
8	大阪市中央区東心斎橋 プロジェクト	2029年 夏頃	大阪市 中央区	98
合計				616

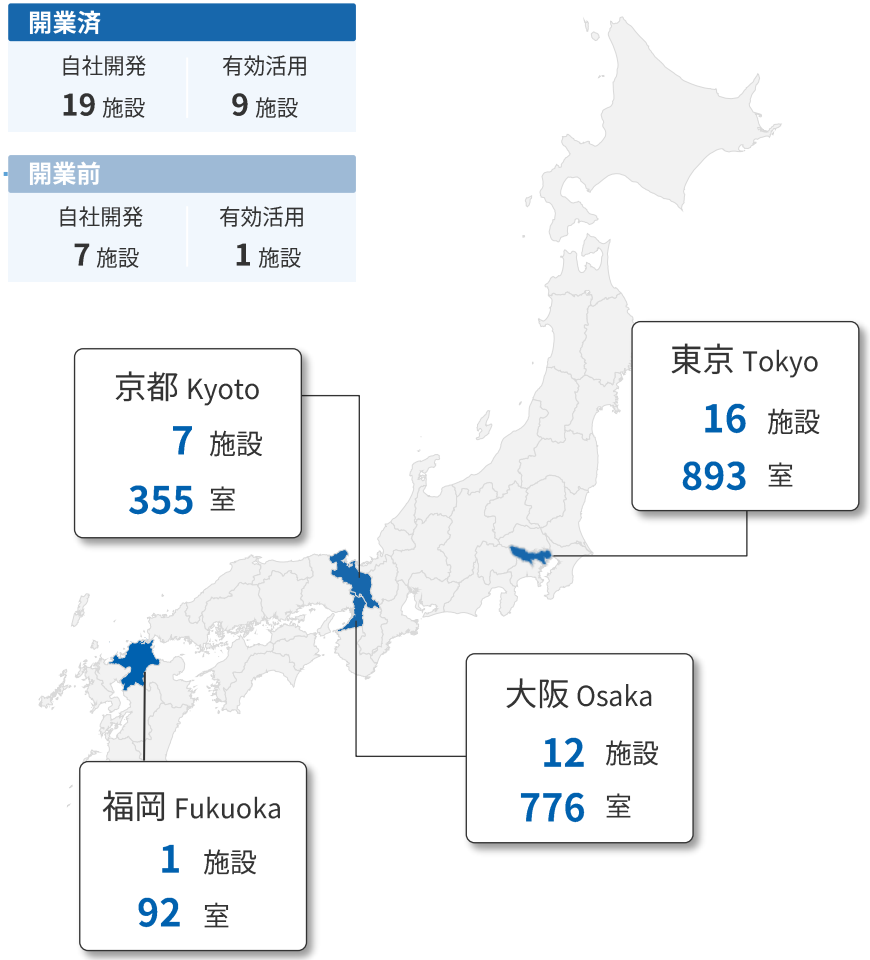
施設一覧※1

開業済

自社開発	有効活用
19 施設	9 施設

開業前

自社開発	有効活用
7 施設	1 施設



※1　2026年9月末時点。地図上の施設数・室数は開業前施設を含む。

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

ホテル運営事業｜MIMARUの強みと成長を支える要素

Cosmos Initia

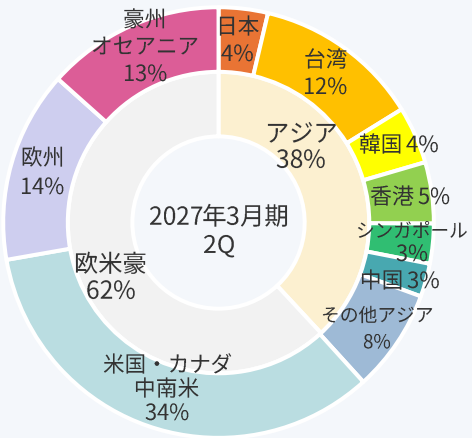
- 訪日家族旅行に特化した商品・運営力により、高い運営実績を確保
- ファミリーのお客さまニーズに応える客室・サービスと高いブランド力により、不動産コンテンツとしての競争力を高め、開発・運営受託案件の獲得につなげる

01 多様な訪日家族・グループ需要の獲得

主な宿泊実績※1

1室当たり平均宿泊人数	平均宿泊日数
4.0 名	3.5 日
外国籍宿泊数比率	家族・グループ※2割合
96 %	95 %

国籍別延べ宿泊数割合※3



※1　2027年3月期上期実績　／　※2　3名以上
※3　国籍不明を除く

02 訪日家族・グループ向けに特化した商品・運営モデルによる高い収益性

外国籍の家族・グループを主な顧客とすることで、国内の一般的な宿泊市場とは異なる需要を獲得

多人数・連泊需要に対応した商品設計と効率的な運営により、一般的なホテルと比較して高い運営収益性を確保



多人数・長期滞在に対応した客室
広い客室にキッチン・ダイニングを完備
家族・グループを中心に、中長期滞在の需要を取り込む



世界各国のスタッフによるサポート
世界各国・地域出身の多言語スタッフが滞在をサポート
顧客満足を高め、第三者評価やリピート利用につなげる



シンプルな施設構成と運営体制
共用部にレストラン・大浴場を持たず、連泊中心でチェックイン・アウト対応が少ないシンプルな運営により、人件費・水道光熱費を抑制

高い運営収益性を確保

03 第三者評価によるブランド力

ミシュランガイド2026「セレクテッドホテル」にMIMARUとして初めて『MIMARU SUITES 京都CENTRAL』が選出

https://www.cigr.co.jp/newsrelease/2026/10/mimaru_michelin/



『MIMARU SUITES 京都CENTRAL』

「2026 トラベラーズチョイスベスト・オブ・ザ・ベスト ホテル」において『MIMARU東京 銀座EAST』が日本のホテル人気部門 4位に選出

MIMARUブランドは8年連続ランキング入り
https://www.cigr.co.jp/newsrelease/2026/06/mimaru_ranking2026/



『MIMARU東京 銀座EAST』

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

MIMARU 2施設の保有による優良賃貸資産の積み上げ

Cosmos Initia

- 第2四半期末時点で、MIMARUブランドの 2施設を賃貸資産として保有（うち 1施設は開業準備中）
- 優良な賃貸資産の積み上げにより、中長期的な安定収益基盤の確保を図る

対象施設の概要

運営中



施設名	MIMARU大阪 心斎橋NORTH
所在地	大阪市中央区
客室数	49 室
開業時期	2022年11月

開業準備中



プロジェクト名	なんば駅前2プロジェクト
所在地	大阪市中央区
客室数	42 室
開業時期	2027年秋頃

01 優良な賃貸資産の積み上げ

MIMARUを保有資産として積み上げ、質の高い賃貸資産ポートフォリオの構築を推進

02 安定収益基盤の確保

保有資産の稼働を通じた継続的な収益獲得により、中長期的な収益基盤の安定化を図る

03 ストック型ビジネスの拡充

ホテル運営事業に加え、賃貸資産の拡大を通じて、ストック型ビジネスの拡充を推進

中期経営計画2028 における位置づけ

「優良な賃貸資産の積み上げによる安定収益基盤の確保」

ホテル運営事業や不動産賃貸・住宅サブリース等のストック型ビジネスを拡充し、持続的な利益成長と企業価値の向上をめざします。

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

マテリアリティとKPI

Cosmos Initia

- サステナビリティ経営の推進をVision 2035の実現に向けた基本方針の一つとして位置づけ

重点課題（マテリアリティ）に基づくKPIを設定し、取り組みを推進

	マテリアリティ	主な取り組み	KPI・目標
注力領域	1 新たな不動産の価値創出 テクノロジー/不動産×運営 コンテンツ/コミュニティ創造	・運営コンテンツ創出に向けた新規事業創発 ・デジタル投資予算枠の確保と実行 ・スタートアップ企業との連携・投資	・新たな価値創出に向けた取り組み案件数
	2 環境負荷の低減と 資源の有効活用	・既存不動産の再生・利活用の推進 ・資源ロスの軽減、省エネ・再エネの促進	・温室効果ガス（GHG）排出削減目標 2035年度：50%削減（Scope1,2） 35%削減（Scope3）　※2021年度比 ・住宅関連の環境性能KPIを設定
	3 将来にわたって安全・安心な 都市での暮らしの実現	・太陽光発電・蓄電池の導入 ・地域コミュニティ視点での防災機能の強化	・2028年度：分譲マンションの太陽光発電、 蓄電池採用率100% ・防災に関する取り組み実施率100%
注力領域	4 次世代を担う若者や子どもが 健やかに成長できる 都市環境づくり	・若者/子どもが健やかに育まれる場の創出 ・当期純利益の2%程度を投資予算枠とした、 次世代の成長機会の提供	・年間投資額：当期純利益の2%程度
注力領域	5 多様な人材が自分らしく輝き、 互いの力を合わせ、躍動する企業	・個の挑戦と成長機会の提供 ・健康経営・柔軟な働き方	・2029年度末：女性管理職比率30% 育児休業復職率100% ・2026年度末：男性育児休業取得率100% ・エンゲージメントスコア80%
	6 コンプライアンス・ガバナンスの 継続的な向上	・資本コストを意識した経営の実現 ・企業ガバナンス能力の向上 ・事業多角化に伴う連結経営管理機能の強化	ー

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

サステナビリティに関する取り組み

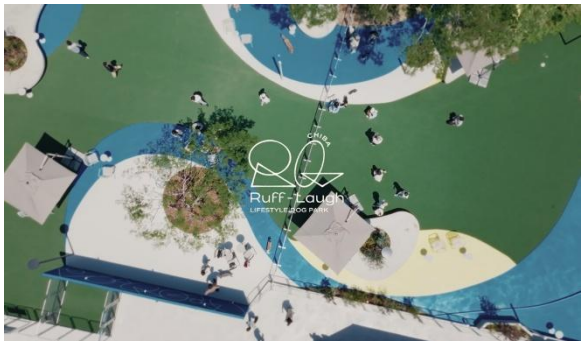
Cosmos Initia

- 「新たな価値」「次世代」「人材」を注力領域として、事業を通じた社会課題の解決に取り組む

▶新たな不動産の価値創出

複合型ドッグパーク「Ruff-Laugh Chiba（ラフラフ千葉）」をグランドオープン

遊休施設を再生し、新たな交流・観光拠点を創出



- 地域資産を活用し、新たな交流・観光拠点を創出
- 愛犬と“泊まる・遊ぶ・くつろぐ”を楽しめる複合型ドッグパークとして2026年7月に開業
- 交流人口の拡大や地域経済の活性化に貢献



https://www.cigr.co.jp/newsrelease/2026/07/ruff-laugh_grandopen/

▶次世代を担う若者や子どもが健やかに成長できる都市環境づくり

Next Generation Challenge※1にもとづく取り組みを推進

地域と連携し、海洋環境保全と次世代への環境教育を推進





- 逗子海岸にて海開き・ビーチクリーンイベントを実施
- 海洋ごみの学習会や回収素材を活用したワークショップを実施

https://www.cigr.co.jp/newsrelease/2026/07/ngc_umipj2026st/

第13回 マイナビキャリア甲子園に協賛



- 全国の高校生を対象としたビジネスアイデアコンテストに2年連続で協賛
- 住まう・働く・遊ぶをテーマに高校生の挑戦を支援

https://www.cigr.co.jp/newsrelease/2026/09/13careerkoshien-mynavi/

▶多様な人材が自分らしく輝き、互いの力を合わせ、躍動する企業

リフレッシュルームが設立25周年

企業内ヘルスキーパーによる健康サポートを通じて、従業員の心身の健康と働きがいを支援

- 企業内ヘルスキーパーが運営するリフレッシュルームが設立25周年を迎える
- 在職者の約8割が継続的に利用
- セルフケア指導や健康情報の発信、職場巡回等を通じ、従業員の健康維持とエンゲージメント向上を支援

https://www.cigr.co.jp/newsrelease/2026/05/refreshroom25thanniv/

コスモスイニシアらしいジェンダーフリーを「実現」するプロジェクト

「さゆりキャリアカレッジ Season3」を開講



- 女性従業員のキャリア形成と心理的安全性の向上支援を目的として、上司・同僚も対象としたプログラムを展開
- 多様なキャリア形成と心理的安全性向上を支援

https://www.cigr.co.jp/newsrelease/2026/09/careercollege3/

※1　当期純利益の2%程度を投資予算枠とし、「次世代を担う若者や子どもの健やかな成長に貢献する」取り組みとして2023年度から開始

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

デジタル投資・活用による業務改革と新たな価値創出

Cosmos Initia

- デジタルビジョンで掲げた3つの領域で、取り組みを着実に推進
- 業務改革とデジタル基盤の強化では全社的な仕組みの導入が進み、新たな価値創出ではホテル事業を中心に導入・実証が拡大

デジタルビジョン　**デジタルを活用し、当社のプロセスとビジネスを変革することでお客さまへ、社会へ、「Next GOOD」を生み出し続ける**

取り組み領域	具体的な取り組み
プロセス変革 生産性向上	**契約手続きのデジタル化** 電子契約サービス「クラウドサイン」を全社導入し、捺印申請を不要として契約手続きを簡素化 **業務アプリの内製化推進** GitHub Copilot※2を活用して内製開発を進め、開発生産性の向上を推進 **各事業のデータ管理・分析基盤の構築** Microsoft Power Platformを活用し、基盤構築を推進
ビジネス変革 顧客価値・社会価値創出	**インバウンド向けサービスの展開** UPBONDと協業し、事前チェックイン・AIエージェントシステムをアパホテル35施設に導入。旅行関連サービスの提供も開始 **スタートアップとの協業・連携の検討** LP出資済のOpen Network Lab2号投資事業有限責任組合関連を中心としたスタートアップ計58社と面談し、協業・連携を検討 **自社施設での広告配信の検証** アパートメントホテル「UCHIWA STAY」の客室テレビを活用した広告配信の実証を9月に開始 **ホテル運営のシステム・データ基盤刷新** コスモスホテルマネジメントで、PMS※3の刷新・データ基盤の構築に着手し、業務効率化と顧客接点の強化をめざす
デジタル基盤の強化 柔軟性※1の獲得 セキュリティ ガバナンスの強化	**ネットワーク・セキュリティ基盤の刷新** 既存ネットワークを廃止し、SASE※4基盤へ完全移行 **統合的なID管理の仕組みの構築** 部門利用システムの適正利用に向け、ID管理の仕組みを構築

※1　プロセス・ビジネスの状況に応じたシステムの変更・改修および働き方の多様化などに対する柔軟性
※2　GitHub Copilot：自然言語で指示すると、コード生成・補完・修正・レビュー・テストなど、開発作業をAIが支援するツール
※3　PMS：Property Management Systemの略。ホテルの予約・料金・客室・顧客情報を一元管理するシステム
※4　SASE：Secure Access Service Edgeの略。クラウドの時代において求められる安全なネットワーク接続とセキュリティ対策をクラウドから総合的に提供しようという考え方

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

Appendix

事業セグメントの変更

Cosmos Initia

- 中期経営計画2028にて掲げる「事業ポートフォリオの再構築による収益の安定化と成長機会の最大化の推進」を明確化すべく、事業セグメントを変更

フロー型ビジネス
既存事業・商品の継続強化に加え、不動産運営コンテンツを軸に独自の価値を確立し、事業拡大と収益性の強化を推進

ストック型ビジネス
アパートメントホテル「MIMARU」の拡大に加え、不動産運営コンテンツの拡充や優良資産保有による賃貸収益の拡大により、安定収益基盤の構築を推進

旧セグメント

セグメント	サブセグメント
レジデンシャル事業	• 新築マンション・一戸建販売 • リノベーションマンション販売 • その他（不動産仲介・海外事業等）
ソリューション事業	• 収益不動産等販売 • 不動産賃貸管理・運営 • その他（不動産仲介・海外事業等）
宿泊事業	• ホテル施設販売 • ホテル施設運営
工事事業	ー

新セグメント

セグメント	サブセグメント
住宅販売事業	• 新築マンション・一戸建 • リノベーションマンション • その他
収益不動産販売事業	• 収益不動産等 • その他
ホテル運営事業	• アパートメントホテル運営
賃貸・運営事業	• 不動産賃貸 • 不動産賃貸管理・運営
その他事業	• 工事事業 • 海外事業

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

新セグメント情報

住宅販売事業





新築マンション・一戸建　　リノベーションマンション

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。

収益不動産販売事業





収益不動産等

賃貸マンション、オフィスビル、商業ビル、ホテルなど、
幅広いアセットタイプの開発・再生・販売を展開しています。

ホテル運営事業





アパートメントホテル運営

全室キッチン・ダイニング付で、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」の運営を行っています。

賃貸・運営事業





不動産賃貸　　不動産賃貸管理・運営

不動産賃貸管理に加え、シェアオフィス「MID POINT」
「BIZcomfort」やシェアレジデンス「nears」などの運営を行っています。

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

本資料は、2026年11月9日時点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。なお、本資料における業績予想等は、リース会計基準の変更に伴う影響については反映しておりません。
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。

本資料に記載している情報に関しては、万全を期しておりますが、
その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。
また、予告なしに内容が変更される場合がありますことを予めご了承ください。

【IRに関するお問い合わせ】
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
MAIL：info-ir@ci.cigr.co.jp
TEL　：03-5444-3210

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.

Next GOOD

お客さまへ。社会へ。一歩先の発想で、一歩先の価値を。

コスモスイニシア

Daiwa House Group®

©2026 COSMOS INITIA Co.,Ltd.