

一步先を、つくる。一生涯に、こたえる。



COSMOS INITIA

株式会社 コスモスイニシア



株主の皆様へ

人々が夢を実現できる社会へ
コスモスイニシアグループは
常に新しい価値を生み出し
安心で快適な場を創造します



代表取締役社長 COO

町田公志

代表取締役会長 グループCEO

重田里志

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。ここに当社第40期第2四半期（2008年4月1日～2008年9月30日）の中間報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当社グループは、1974年の創業以来培ってきた、全ての判断の軸をお客様に置き、事業活動を通じて「人々の快適な生活の場を創造」していくことを使命に、「お客様の一歩先を行く安心」と「期待以上の喜び」を生涯にわたって提供し続けたいと考えております。

この思いを社会に対する約束である『ブランドステートメント』として表現し、また、この『ブランドステートメント』を実現したうえで、さらに社会に対しどのように貢献していくのかという観点から『ビジョン』を策定いたしました。

『ビジョン』では、「環境」「安全安心」「一生涯」を重要分野として定め、下記3つの未来

とその実現に向けた決意を掲げています。

- 豊かな生命を育む地球と調和して暮らせるように、事業を通して、環境を蘇生させます。
- 健康で安心して暮らせるように、安全な建物と互いに助けあうコミュニティをつくります。
- いきいきとした暮らしが、世代を超えて継承されるように、建物の価値と生活の質を守り続けます。

これからも、当社ならびにグループ会社が一丸となり、常に新しい価値を生み出しながら、3つの未来の実現を目指し、「人々が夢を実現できる社会」づくりに貢献してまいります。

今後とも、より一層のご理解、ご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

2008年12月

■当第2四半期の概況

不動産販売事業におきましては、景気の先行き不透明感を背景に購入者の買い控え傾向が顕著となるなど、期初予想以上に市況が悪化したことにより、大幅な減収減益となりました。

また、たな卸資産評価損を売上原価に計上したことなどから、当第2四半期の経営成績は、売上高744億72百万円、営業損失58億52百万円、経常損失78億15百万円となり、繰延税金資産を一部取崩したことなどにより、四半期純損失94億6百万円を計上いたしました。

	期初第2四半期業績予想	第2四半期経営成績
○売 上 高	89,000百万円	→ 74,472百万円
○営 業 利 益	3,400百万円	→ △5,852百万円
○経 常 利 益	1,200百万円	→ △7,815百万円
○四半期純利益	1,100百万円	→ △9,406百万円

■通期の見通し

通期の業績予想につきましては、第2四半期の経営成績を踏まえ、不動産市況は引き続き厳しい事業環境で推移していることを鑑み、不動産販売事業における収益性の低下を見込むことから、期初の業績予想を修正し、売上高2,300億円、営業利益110億円、経常利益70億円、当期純利益52億円を見込んでおります。

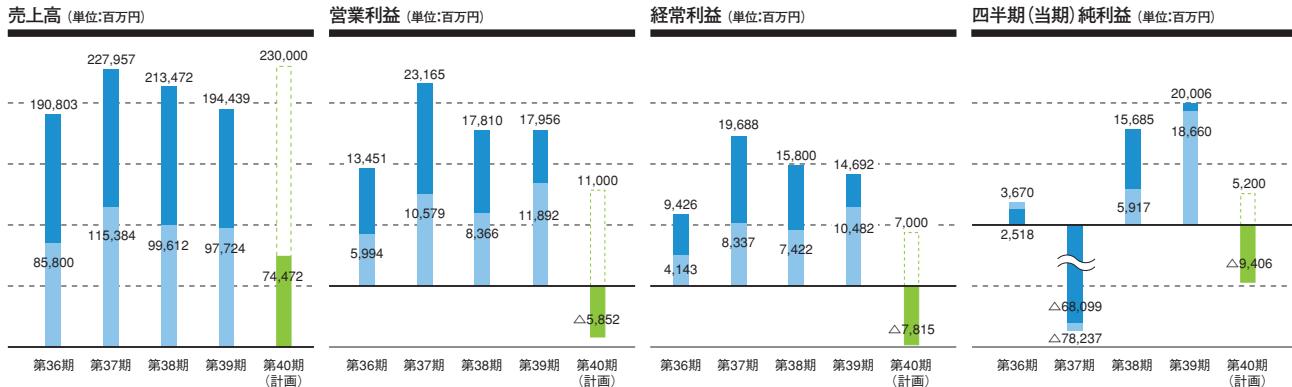
	期初業績予想	今回業績予想
○売 上 高	235,000百万円	→ 230,000百万円
○営 業 利 益	16,200百万円	→ 11,000百万円
○経 常 利 益	12,000百万円	→ 7,000百万円
○当期純利益	11,700百万円	→ 5,200百万円

当冊子の表記について

当期から金融商品取引法に基づく四半期報告制度が導入されたことにより、表記内容が変更されていますが、当冊子では株主様の利便性を考慮し、右記を取り決めました。

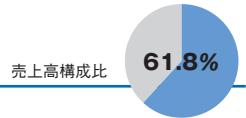
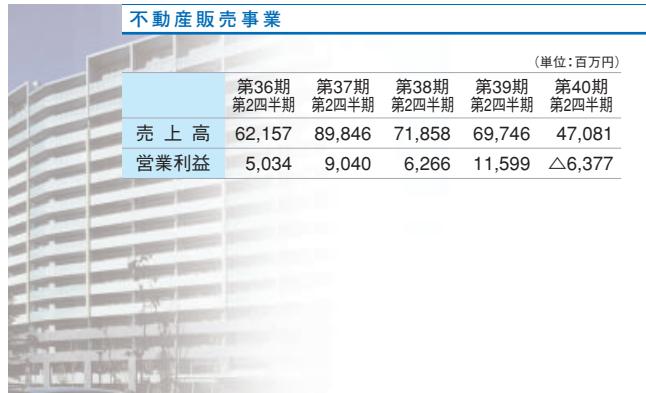
■収益関連数値については、当連結会計年度期初からの「累計値」を用いています。
 ■当四半期の財務情報と前年同期の財務情報とでは会計基準や用語表現などが異なります。しかしながら比較しやすいよう、主要数値については「ご参考値」として併記しています。その際、前年同期(中間期)については「前第2四半期」と記述しています。

■連結業績の推移



Segment Review

事業別の概況



新規マンション・戸建住宅販売におきましては、前年同期比大幅な減収となり、新規マンションの売上総利益率が前年同期比9.9%低下の16.0%、戸建住宅の売上総利益率が同8.4%低下の7.1%となるなど、収益性が悪化したことにより、たな卸資産評価損39億38百万円を売上原価に計上したことなどにより、不動産販売事業におきましては、売上高470億81百万円(同32.5%減)、営業損失63億77百万円を計上いたしました。

【ブランド紹介】



■マンション「フォルム大田中央」
■所在地／東京都大田区 ■総戸数／20戸



■戸建住宅「グランフォーラム青葉荏田北シラカシの丘」
■所在地／神奈川県横浜市青葉区 ■総区画数／10区画

INITIA
(イニシア)

FORME
(フォルム)

INITIA io
(イニシアイオ)

COSMOS AVENUE
(コスモアベニュー)

GRAND FORUM
(グランフォーラム)

Next Standard『永住品質の新基準』
「私らしく、家族らしく」を
大切にするメインブランド。

Lifetime Designing『人生を作品にする住まい』
時代(とき)を超える、
土地と空間の資産価値を追求する。

Identity Oasis『私らしさ、私だけのio』
私らしさ、私だけの
Stylish & Smartな暮らしが、ここにある。

Next Standard『生涯品質の新基準』
土地の記憶、街、家族の絆を
大切に考える。

Lifetime Designing『人生を作品にする邸宅』
ステイタスを極める。

当冊子の表記について

当期から金融商品取引法に基づく四半期報告制度が導入されたことにより、表記内容が変更されていますが、当冊子では株主様の利便性を考慮し、右記を取り決めました。

■収益関連数値については、当連結会計年度期初からの「累計値」を用いています。
■当四半期の財務情報と前年同期の財務情報とでは会計基準や用語表現などが異なります。しかし前年と比較しやすいよう、主要数値については「ご参考値」として併記しています。その際、前年同期(中間期)については「前第2四半期」と記述しています。



不動産管理事業

	(単位:百万円)				
	第36期 第2四半期	第37期 第2四半期	第38期 第2四半期	第39期 第2四半期	第40期 第2四半期
売上高	8,896	9,227	9,445	9,591	9,704
営業利益	670	717	740	645	770

売上高構成比

12.7%

不動産管理事業におきましては、マンションの管理戸数が前年同期比3,912戸増加の135,409戸と堅調に推移したことなどにより、売上高97億4百万円(同1.2%増)、営業利益7億70百万円(同19.3%増)を計上いたしました。



不動産賃貸事業

	(単位:百万円)				
	第36期 第2四半期	第37期 第2四半期	第38期 第2四半期	第39期 第2四半期	第40期 第2四半期
売上高	5,310	5,385	5,875	6,617	7,280
営業利益	△ 77	1	120	17	103

売上高構成比

9.6%

不動産賃貸事業におきましては、マンションのサブリース事業を中心に行開した結果、受託戸数が前年同期比907戸増加の7,969戸となり、空室率も0.1%低下したことなどにより、売上高72億80百万円(同10.0%増)、営業利益1億3百万円を計上いたしました。



その他事業

	(単位:百万円)				
	第36期 第2四半期	第37期 第2四半期	第38期 第2四半期	第39期 第2四半期	第40期 第2四半期
売上高	11,880	13,763	15,505	14,281	12,088
営業利益	324	730	976	333	△270

売上高構成比

15.9%

●不動産仲介事業

売上高構成比

0.6%

不動産仲介事業におきましては、不動産流通市場の低迷に伴い、法人仲介取引が大幅に減少したことなどにより、売上高4億35百万円(前年同期比52.2%減)を計上いたしました。

上記事業に加え、不動産コンサルティング事業、当社分譲住宅のお客様に対するインテリア販売、海外事業などを合計した結果、その他事業におきましては、売上高120億88百万円(同15.4%減)、営業損失2億70百万円を計上いたしました。

●工事事業

売上高構成比

8.8%

工事事業におきましては、オフィス改修工事は順調に推移しましたが、戸建建築工事及びモデルルーム設営工事の受注が減少したことなどにより、売上高67億20百万円(同6.4%減)を計上いたしました。

Topics

■『グッドデザイン賞』7年連続受賞 分譲・賃貸マンション計4プロジェクトで本年度グッドデザイン賞同時受賞



分譲・賃貸マンション計4プロジェクトにおいて、『2008年度グッドデザイン賞』（財団法人日本産業デザイン振興会主催）を受賞いたしました。当社では、同賞を2002年度以来7年連続で受賞しており、また、4プロジェクト同時受賞は当社で過去最多となりました。

今後も、高い居住性能を持つ、高品質の住まいづくりの追求はもとより、「シンプル&リッチ」をデザインコンセプトとした建物の美しさ、さらには新たな生活価値や暮らし方の提案についても追求し、各プロジェクトにおいて展開してまいります。

分譲マンション
「東京グラントラスト」



■所在地／
東京都江戸川区
■総戸数／163戸（分譲済）

分譲マンション
「イニシア川口並木」



■所在地／
埼玉県川口市
■総戸数／51戸（分譲済）

分譲マンション
「イニシアアイ横濱関内」



■所在地／
神奈川県横浜市中区
■総戸数／50戸（分譲済）

賃貸マンション
「コスモグラシア錦糸町アクウェル」



■所在地／
東京都墨田区
■総戸数／99戸（賃貸中）

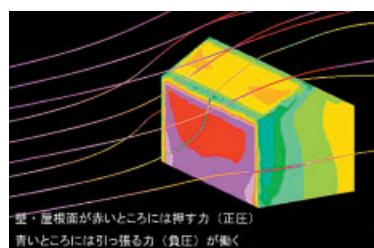
■東京大学難波研究室×コスモスイニシア×生活者 3者協同プロジェクト 『COCOLABO（ココラボ）2008』研究テーマは「人に、環境に、やさしい家」



2008年で3年目を迎える『COCOLABO』は、大学・ディベロッパー・生活者の3者が双方向にコミュニケーションを図りながら、新しく、豊かで快適な住空間の可能性を見出すための協同研究プロジェクトです。

昨今、環境問題への関心が高まる中、今年の

研究テーマは「人に、環境に、やさしい家」。人と環境が共に生き、お互いに無理なく時を重ねることのできる住まいについて、昨年に引き続き、東京大学 難波研究室と協同し、生活者のご意見を取り入れながら展開いたしました。



■女優・石田ゆり子さんを起用したテレビCM第3弾

絵本「ぼくらのやりかた」朗読シリーズ／QIT（クオリティ・インスペクション・トライ）篇

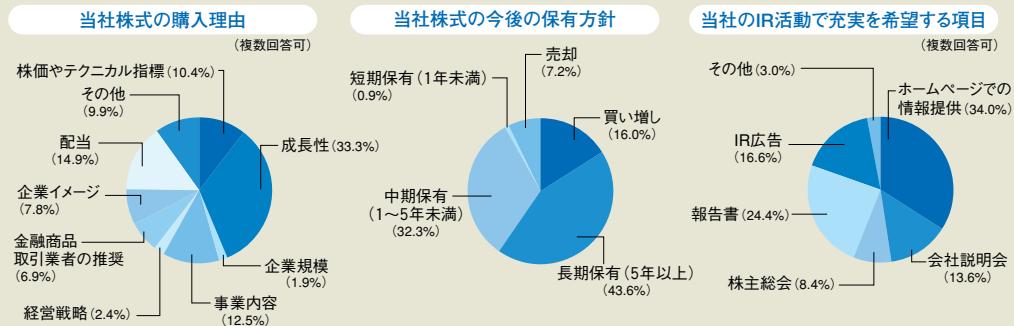
テレビCMでは、これまで、女優・石田ゆり子さんによる絵本「ぼくらのやりかた」の朗読を通して、当社のマンションづくりに対する想いとスピリットを「ひたすら真面目にマンションをつくる会社」としてお伝えしてまいりました。2008年9月に放映したシリーズ第3弾は、実際のマンション建設現場を背景に、分譲する全てのマンションで実施している独自の品質管理活動『QIT』をモチーフとして、安心で快適な住まいづくりを追求する姿勢を紹介いたしました。



アンケート結果のご報告

コスモスイニシアでは、2008年6月27日から7月31日まで、株主の皆様(5,771名・2008年3月31日時点)を対象に、ハガキによるアンケート調査を実施し、全株主様の6.1%に当たる350名の方々から貴重なご意見をいただきました。誠にありがとうございます。

その集計結果の一部をご報告いたします。



※総回答数を母数として割合を算出しております。

※総回答数を母数として割合を算出しております。

株主の皆様からいただきました貴重なご意見を、今後の投資家向け広報活動や株主施策の参考とさせていただきたいと存じます。今後ともご協力くださいますようよろしくお願ひ申し上げます。

Consolidated Financial Statements

■四半期連結貸借対照表(要旨)

単位:(百万円)

科 目	当第2四半期 2008.9.30現在	前 期 2008.3.31現在
●資産の部		
流動資産	275,720	264,572
固定資産	43,080	51,874
有形固定資産	13,903	16,430
無形固定資産	1,693	1,411
投資その他の資産	27,483	34,032
資産合計	318,801	316,446
●負債の部		
流動負債	167,964	163,294
固定負債	111,421	103,056
負債合計	279,386	266,351
●純資産の部		
株主資本	36,151	46,978
資本金	11,964	11,964
資本剰余金	5,435	5,435
利益剰余金	18,776	29,601
自己株式	△ 25	△ 23
評価・換算差額等	3,260	3,114
その他有価証券評価差額金	1,131	1,249
為替換算調整勘定	2,129	1,864
少數株主持分	3	3
純資産合計	39,415	50,095
負債純資産合計	318,801	316,446

(注)

1. 有形固定資産の減価償却累計額
2. 保証債務

当第2四半期

4,508百万円
9,056百万円

前 期

4,444百万円
15,703百万円

当冊子の表記について

当期から金融商品取引法に基づく四半期報告制度が導入されたことにより、表記内容が変更されていますが、当冊子では株主様の利便性を考慮し、右記を取り決めました。

■収益関連数値については、当連結会計年度期初からの「累計値」を用いています。
 ■当四半期の財務情報と前年同期の財務情報とでは会計基準や用語表現などが異なります。しかし前年と比較しやすいよう、主要数値については「ご参考値」として併記しています。その際、前年同期(中間期)については「前第2四半期」と記述しています。

■四半期連結損益計算書(要旨)

[ご参考]

単位:(百万円)

科 目	当第2四半期 2008.4.1~2008.9.30	前第2四半期 2007.4.1~2007.9.30
売上高	74,472	97,724
売上原価	66,681	71,984
売上総利益	7,790	25,739
販売費及び一般管理費	13,643	13,846
営業利益	△ 5,852	11,892
営業外収益	289	261
営業外費用	2,252	1,671
経常利益	△ 7,815	10,482
特別利益	79	14
特別損失	218	9
税金等調整前四半期純利益	△ 7,954	10,488
法人税、住民税及び事業税	137	165
法人税等調整額	1,314	△ 8,337
四半期純利益	△ 9,406	18,660

利益配分に関する基本方針

今後の配当政策につきましては、企業体質の強化並びに将来的な事業展開に備えた内部留保の充実、または収益状況に応じた優先株式の償還の実施などを勘案するとともに、株主各位に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本方針としております。

また、毎事業年度における配当の実施回数につきましては、期末配当金として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

2009年3月期の期末配当金(普通株式)につきましては、1株当たり7円50銭の配当を予定しております。

■四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

[ご参考]

単位:(百万円)

区 分	当第2四半期 2008.4.1~2008.9.30	前第2四半期 2007.4.1~2007.9.30
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 22,955	△ 11,122
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,331	△ 1,515
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,942	17,924
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	1
現金及び現金同等物の増減額	△ 8,678	5,288
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,509	20,968

優先株式の償還計画について

当社グループは、中期経営計画において、2009年3月期において残存する全優先株式(第1回A種優先株式650万株)の償還を計画しておりましたが、2009年3月期の業績見通しを鑑み、2010年3月期以降に全優先株式の償還を実施する計画に変更いたしました。

Stock Information

株式の状況

(2008年9月30日現在)

発行可能株式総数

普通株式	150,097,099株
優先株式	25,600,000株

発行済株式の総数

普通株式	119,782,727株
優先株式	6,500,000株

株主数

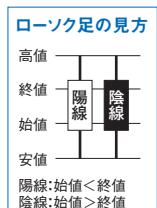
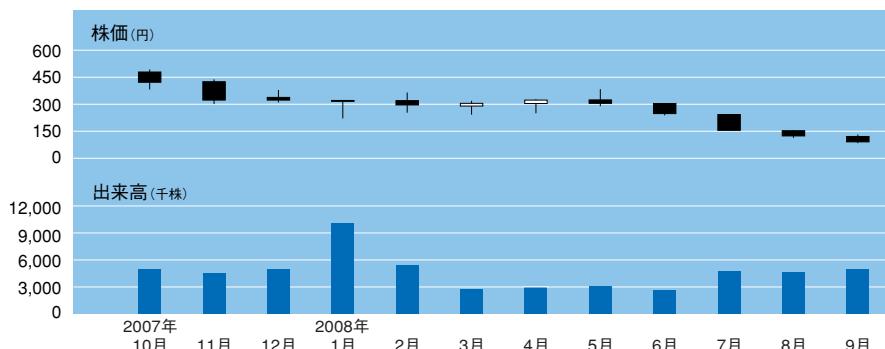
普通株式	5,958名
優先株式	7名

※優先株式は議決権を有しておりません。

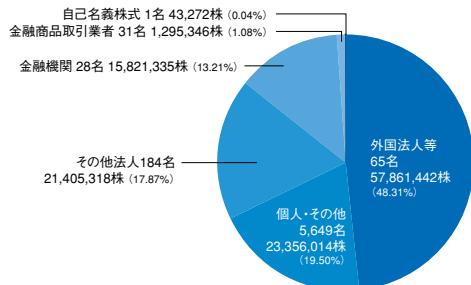
大株主(普通株式)

株主名	当社への出資状況	
	持株数(千株)	出資比率(%)
ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ(F), L.P.	25,435	21.24
ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ, L.P.	19,496	16.28
ビービイオフィスペイメントエクスプレスジャパンリユーファンド	4,323	3.61
コスマスニシア社員持株会	2,884	2.41
ユーシーストロインベスター, L.P.	2,643	2.21
株式会社みすほコーポレート銀行	2,085	1.74
あいおい損害保険株式会社	1,884	1.57
株式会社長府製作所	1,850	1.55
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,712	1.43
東新ビルディング株式会社	1,555	1.30
東電広告株式会社	1,555	1.30

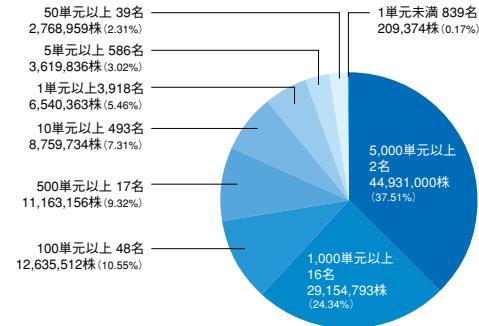
株価及び出来高の推移



所有者別株式分布状況(普通株式)



所有株数別株式分布状況(普通株式)



Corporate Data

会社概要

(2008年9月30日現在)

会社概要

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	11,964百万円
事業内容	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産仲介事業
従業員数	640名

事業所

本 社	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
西 東 京 支 社	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
東 東 京 支 社	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
千 葉 支 社	〒273-0005 千葉県船橋市本町6-2-6
北 関 東 支 社	〒330-0802 埼玉県さいたま市大宮区宮町1-114-1
横 浜 支 社	〒221-0056 神奈川県横浜市神奈川区金港町3-1
関 西 支 社	〒530-0015 大阪府大阪市北区中崎西2-4-12
九 州 支 社	〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-1-3
企画開発事業部	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
戸 建 事 業 部	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
アセットマネジメント事業部	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
京 都 支 店	〒604-8171 京都府京都市中京区烏丸御池下ル虎屋町566-1

主なグループ会社の概要

株式会社コスマスライフ

設 立	1976年5月
資 本 金	519百万円
事業内容	中高層住宅・ビル・厚生施設の管理事業、保守・修繕事業

株式会社コスマスモア

設 立	1990年1月
資 本 金	90百万円
事業内容	中高層住宅販売におけるモデルルームの設営事業、インテリア販売事業、リフォーム事業、戸建建築事業

取締役、監査役及び執行役員

代表取締役会長 グループCEO	重田 里志
代表取締役社長 COO	町田 公志
取締役 常務執行役員	木下 豊一
取締役 常務執行役員	谷本 憲一
取締役 執行役員	桑原 伸一郎
取締役 執行役員	嵯峨 行介
取締役 執行役員	杉谷 景
取締役 執行役員	高木 嘉幸
取締役	青山 佾
取締役	山本 修
常勤監査役	鹿倉 則彰
常勤監査役	廣田 幹雄
監査役	久賀 光興
監査役	矢島 邦茂
執行役員	牛石 知也
執行役員	佐竹 正大
執行役員	新藤 一也
執行役員	杉田 薫
執行役員	高野 慎一
執行役員	西 達広
執行役員	山㟢 充雄

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 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社

同事務取扱所 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

(同連絡先) ☎ 137-8081

東京都江東区東砂七丁目10番11号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

☎ 0120-232-711

同取次所 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

なお、株券保管振替制度をご利用の株主様は、お取引口座のある金融商品取引業者にご照会ください。

単元株式数 1,000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

http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/ir_documents/

(ご注意) 株主名簿管理人の「取次所」の定めについて

株券電子化後、株主様の各種お手続きは、原則として口座を開設されている金融商品取引業者経由で行っていただくこととなるため、株主名簿管理人の「取次所」は、株券電子化の実施時をもって廃止いたします。

なお、未受領の配当金のお支払いにつきましては、引き続き株主名簿管理人である三菱UFJ信託銀行の本支店でお支払いいたします。

ホームページのご紹介

当社ホームページでは、販売中の新築マンション・戸建住宅などの物件情報、事業紹介をはじめとした、会社情報やニュースリリースなど、幅広く企業情報を掲載しております。

■ トップページ



<http://www.cigr.co.jp/>

■ IR情報トップページ



<http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/>



大和インベスター・リレーションズ株式会社の
「2008年インターネットIR(投資家向け広報)
サイトの優秀企業」に選定されました。

株式に関するお手続き用紙のご請求について

株式に関するお手続き用紙（届出住所等の変更届、配当金振込指定書、単元未満株式買取請求書等）のご請求につきましては、以下の電話ならびにインターネットにより24時間受け付けておりますので、ご利用ください。なお、株券電子化実施後は、特別口座に記録された株式についてのお手続き用紙のみとなりますので、ご留意ください。

☎ 0120-244-479 (東京)

☎ 0120-684-479 (大阪)

ホームページアドレス <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>



COSMOS INITIA

株式会社 コスモスイニシア
〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
TEL 03-3571-1111(代)

