

## 平成21年3月期 決算短信

平成21年5月15日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 コスモスイニシア

 コード番号 8844 URL <http://www.cigr.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 町田 公志

問合せ先責任者 (役職名) グループ戦略室長

(氏名) 野崎 勇一

TEL 03-3580-2680

定時株主総会開催予定日 平成21年6月26日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月26日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

### 1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	191,616	△1.5	△18,207	—	△22,402	—	△88,088	—
20年3月期	194,439	△8.9	17,956	0.8	14,692	△7.0	20,006	27.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年3月期	△740.01	—	—	△8.2	△9.5
20年3月期	158.17	126.12	41.4	5.2	9.2

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 一百万円 20年3月期 一百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	231,817	△45,183	△19.5	△436.02
20年3月期	316,446	50,095	15.8	359.69

(参考) 自己資本 21年3月期 △45,184百万円 20年3月期 50,092百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	2,766	3,510	△8,180	20,241
20年3月期	△50,814	△3,602	60,947	22,188

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
20年3月期	—	0.00	—	7.50	7.50	898	4.7	2.6
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

(注)上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、3ページ「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

### 3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

当社は、平成21年4月28日公表の「事業再生に向けた今後の方向性に関するお知らせ」に記載のとおり、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定する予定です。同計画案につきましては、平成21年7月24日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しているため、現時点では合理的な業績予想を行うことができないことから、記載しておりません。業績予想の開示が可能となった時点で速やかに開示いたします。

## 4. その他

## (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 有

新規 1社 (社名 CAM6特定目的会社)

(注)詳細は、11ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

## (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、23ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

## (3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期 119,782,727株 20年3月期 119,782,727株

② 期末自己株式数 21年3月期 53,292株 20年3月期 33,237株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、31ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

## (参考)個別業績の概要

## 1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

## (1) 個別経営成績

(％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	152,157	0.1	△20,565	—	△23,551	—	△91,204	—
20年3月期	152,029	△7.8	15,230	6.4	13,000	1.6	19,372	33.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期	△766.04	—
20年3月期	152.85	122.13

## (2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	219,266	△53,972	△24.6	△509.42
20年3月期	301,956	39,564	13.1	271.78

(参考) 自己資本 21年3月期 △53,972百万円 20年3月期 39,564百万円

## ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

当社は、平成21年4月28日公表の「事業再生に向けた今後の方向性に関するお知らせ」に記載のとおり、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定する予定です。同計画案につきましては、平成21年7月24日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しているため、現時点では合理的な業績予想を行うことができないことから、記載しておりません。業績予想の開示が可能となった時点で速やかに開示いたします。

## 「種類株式の配当の状況」

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳及び配当金総額は以下のとおりです。

## (1) 第1回A種優先株式

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間) 百万円
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	期末	年間	
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	
20年3月期	—	—	—	80.00	80.00	520
21年3月期	—	—	—	0.00	0.00	—
22年3月期 (予想)	—	—	—	0.00	0.00	—

## 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

当社グループの主力事業である不動産販売事業におきまして、地価・建築費の高騰により事業の収益性が悪化する一方で、昨年後半より景気の急激な悪化を背景に購入者の買い控え傾向が強まり、販売期間が長期化するなど、予想を超えるスピードで急激に市況が悪化したことにより、新築マンション・戸建住宅販売における利益率の低下や販売費の負担が増加するなど大変厳しい環境で推移いたしました。当期の経営成績は、不動産市況の急激な悪化に伴い、たな卸資産評価損 110 億 16 百万円を売上原価に計上したことなどから、売上高 1,916 億 16 百万円（前期比 1.5%減）、営業損失 182 億 7 百万円、経常損失 224 億 2 百万円となりました。

また、今後の事業再生を目指すにあたり、抜本的に事業内容を見直したことによる販売用不動産の簿価切下げ額 411 億 97 百万円、固定資産の減損損失 52 億 72 百万円、海外事業撤退に伴う損失 44 億円に加え、早期退職費用 14 億 92 百万円や拠点統合に伴う移転費用 3 億 82 百万円等を含めた合計 24 億 7 百万円を今後の事業再生に向けた追加負担額として見込み、総額 532 億 77 百万円を事業再生損失（特別損失）として計上し、また税効果会計に伴う繰延税金資産を大幅に取崩すことなどにより、当期純損失 880 億 88 百万円を計上いたしました。

## &lt;当期の連結業績&gt;

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	前期比	増減率 (%)
売上高	191,616	194,439	△2,823	△1.5
営業利益	△18,207	17,956	△36,163	—
経常利益	△22,402	14,692	△37,095	—
当期純利益	△88,088	20,006	△108,095	—

事業の種類別セグメントの業績概況は以下のとおりであります。

## 〔不動産販売事業〕

新築マンションの販売におきましては、『イニシア新川崎』（神奈川県）、『トア山手 ザ・神戸タワー』（兵庫県）、『イニシア千住曙町』（東京都）など、当期中の引渡戸数が 2,760 戸（前期比 41 戸増）となりましたが、一戸当たりの販売単価が下落したことなどにより、売上高 885 億 11 百万円（同 6.2%減）を計上いたしました。

戸建住宅販売におきましては、『コスモアベニュー蘇我』（千葉県）、『コスモアベニュー府中浅間町』（東京都）など、条件付宅地分譲を含めて 408 区画（同 49 区画減）を引き渡し、売上高 190 億 69 百万円（同 9.7%減）を計上いたしました。

また、投資用不動産の一棟販売における『オリックス浜松町ビル』（東京都）、リノベーション事業における『エルプレイス横浜吉野町』（神奈川県）などに加え、開発事業用地を売却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 1,373 億 11 百万円（同 0.9%増）を計上いたしました。一方、新築マンションの売上総利益率（※）は前期比 11.5%低下の 12.8%、戸建住宅の売上総利益率（※）は同 10.7%低下の 2.7%になるなど、収益性が悪化したことに加え、たな卸資産評価損 110 億 16 百万円を売上原価に計上したことなどにより、営業損失 202 億 95 百万円を計上いたしました。なお、当期末における新築マンションの未契約完成在庫は 593 戸であります。

（※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。）

## &lt;不動産販売事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	前期比	増減率 (%)
売上高	137,311	136,021	1,289	0.9
営業利益	△20,295	17,050	△37,345	—

## &lt;売上高の内訳&gt;

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期		平成 20 年 3 月期		前期比		
	販売数量	金額	販売数量	金額	販売数量	金額	増減率 (%)
新築マンション（戸）	2,760	88,511	2,719	94,316	41	△5,804	△6.2
戸建住宅（区画）	408	19,069	457	21,116	△49	△2,047	△9.7
投資用不動産（棟）	7	15,338	3	4,778	4	10,560	221.0
リノベーション・コンバージョン	—	3,658	—	3,664	—	△6	△0.2
土地・その他	—	10,732	—	12,145	—	△1,412	△11.6
合計	—	137,311	—	136,021	—	1,289	0.9

## [不動産管理事業]

不動産管理事業におきましては、引き続き新規案件の管理受託に努め、マンションの管理戸数が前期比 3,392 戸増加の 137,736 戸と堅調に推移したことにより、売上高 194 億 84 百万円 (同 1.3%増)、営業利益 15 億 45 百万円 (同 11.0%増) を計上いたしました。

## ＜不動産管理事業の業績＞

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	前期比	増減率 (%)
売上高	19,484	19,236	247	1.3
営業利益	1,545	1,392	153	11.0
マンション管理戸数	137,736	134,344	3,392	2.5
分譲マンション (戸)	127,015	123,068	3,947	3.2
賃貸マンション (戸)	10,721	11,276	△555	△4.9
オフィスビル・厚生施設管理棟数	252	261	△9	△3.4

## [不動産賃貸事業]

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展開し、受託戸数が前期比 738 戸増加の 7,850 戸と堅調に推移したことにより、売上高 148 億 1 百万円 (同 11.4%増)、営業利益 4 億 29 百万円を計上いたしました。

## ＜不動産賃貸事業の業績＞

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	前期比	増減率 (%)
売上高	14,801	13,283	1,517	11.4
営業利益	429	△21	450	—
転貸マンション戸数	7,850	7,112	738	10.4
空室率 (%)	4.2	4.2	—	—

## [その他事業]

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 9 億 47 百万円 (前期比 53.8%減) を計上いたしました。

工事業におきましては、オフィス改修工事は順調に推移いたしましたが、モデルルームの設営工事の受注が減少したことなどにより、売上高 138 億 37 百万円 (同 10.9%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 247 億 79 百万円 (同 19.4%減)、営業利益 1 億 87 百万円 (同 79.6%減) を計上いたしました。

## ＜その他事業の業績＞

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	前期比	増減率 (%)
売上高	24,779	30,756	△5,976	△19.4
不動産仲介	947	2,049	△1,101	△53.8
工事	13,837	15,526	△1,689	△10.9
その他	9,994	13,180	△3,185	△24.2
営業利益	187	917	△730	△79.6
不動産仲介取扱件数	683	1,134	△451	△39.8

## ◆次期の業績見通し

当社は、平成 21 年 4 月 28 日公表の「事業再生に向けた今後の方向性に関するお知らせ」に記載のとおり、事業再生 ADR 手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定する予定です。同計画案につきましては、平成 21 年 7 月 24 日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しているため、現時点では合理的な業績予想を行うことができないことから、記載しておりません。

業績予想の開示が可能となった時点で速やかに開示いたします。

## (2) 財政状態に関する分析

## ◆資産、負債、純資産に関する分析

当期末の資産・負債・純資産及び主要経営指標

&lt;連結&gt;

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	前期比
総資産	231,817	316,446	△84,629
総負債	277,001	266,351	10,650
純資産	△45,183	50,095	△95,279
自己資本 (内優先株式)	△45,184 (6,500)	50,092 (6,500)	△95,276 (—)
ネット有利子負債	167,546	172,883	△5,336
ネットD/Eレシオ(倍)	—	3.5	—
総資本回転率(回)	0.7	0.7	—
ROA(総資本営業利益率)(%)	—	6.5	—

※ネットD/Eレシオ：(有利子負債－現預金)÷自己資本

※総資本回転率：売上高÷期首・期末平均総資産

※ROA(総資本営業利益率)：(営業利益＋営業外収益)÷期首・期末平均総資産

## ◆キャッシュ・フローの状況に関する分析

当期末における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、202億41百万円となりました。

〔前期末は221億88百万円〕

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前当期純損失754億73百万円を計上いたしました。事業再生損失を532億77百万円計上したことや、たな卸資産が162億32百万円減少したこと、仕入債務が221億20百万円増加したことなどから、27億66百万円の資金の増加となりました。〔前期は508億14百万円の減少〕

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資有価証券を売却したことや、貸付金の回収があったことなどから、35億10百万円の資金の増加となりました。

〔前期は36億2百万円の減少〕

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

配当金の支払いによる資金減少があったことや、長期借入金の返済を行ったことなどから、81億80百万円の資金の減少となりました。〔前期は609億47百万円の増加〕

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項 目	平成 18 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	平成 21 年 3 月期
自己資本比率 (%)	15.3	18.6	15.8	△19.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	44.3	40.6	11.5	1.7
債務償還年数 (年)	104.7	—	—	67.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	0.5	—	—	0.7

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 普通株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

(注4) 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、平成19年3月期及び平成20年3月期は営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループにおける不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが毎期大きく変動する可能性があります。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

株主に対する利益還元は、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、経営の最重要課題のひとつとして位置付けており、今後の事業再生を図るとともに、早期の復配を目指してまいります。

当期における配当につきましては、既に公表しておりますとおり、普通株式・優先株式ともに無配とさせていただきます。また、次期(平成22年3月期)における普通株式・優先株式の配当につきましても、誠に遺憾ながら無配とさせていただく予定であります。

### (4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他の重要と考えられる事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また、発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意下さい。

本項における将来に関する事項は、平成21年5月15日現在において当社グループが判断したものであります。

#### ①不動産市況、金利動向及び税制等について

当社グループの主要事業である不動産販売事業は、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客様の購入意欲を減退させる可能性があります。その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入価格の変動要因にもなり、今後、事業用地の仕入れが計画どおりに進まない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの主要事業である不動産販売事業は、主に建設業者との間において工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っており、特定会社への依存関係はございませんが、建設業者の資材・部材の調達において、国内外の経済情勢等の影響により、価格高騰などの問題が発生した場合、当社の建築費上昇という結果をもたらす可能性があります。その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ②物件の引渡時期等による業績の変動について

当社グループの主要事業である不動産販売事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、一般的に転勤及び学期末の時期であること等の理由により、2~3月頃に集中することが多くなるため、第4四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比べ高くなる傾向があります。

従いまして、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合、また、期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③有利子負債への依存について

当社グループは、不動産販売事業における事業用地の取得資金及び建築費の一部を、主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④財務制限条項について

当社グループは、資金調達にあたって、一部複数の金融機関とシンジケート方式による借入契約を締結しております。当該契約には財務制限条項が定められており、当該契約締結日以降の各決算期の末日及び第2四半期の末日における分譲住宅の未契約完成在庫数、各決算期の末日における個別及び連結の貸借対照表における純資産の部の金額、個別及び連結の損益計算書における経常利益の金額について、それぞれ一定指数以上の維持等の取決めがなされております。

平成21年3月31日現在において、これら条項の一部に抵触しており、請求により融資条件の見直しや期限前返済義務を負う可能性があり、その場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤瑕疵担保責任について

当社は、独自に「標準仕様書」「品質管理基準」を定めるとともに、マンションにおいては設計段階から建設工事・建物竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で専任スタッフが検査・確認し、一貫した品質管理を体系的に行うQIT(クオリティ・インスペクション・トライ)活動を展開するなど、高品質な住宅づくりに努めております。

また、アフターサービスの充実を図るため、建物竣工後2~3ヶ月間マンション内に工事関係者の職員が駐在し、入居されたお客様からのご要望、各種手直し、修繕などスピーディーな対応を行っております。

しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合は、間接損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用発生、又は当社の商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少などの可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥協力会社への依存について

当社グループの提供する商品及びサービスにおいて、当社グループの従業員等が直接実施する場合を除いては、戸建建築やモデルルーム設営等の工事や管理事業における清掃、設備保守点検、植栽管理、緊急対応等の業務を所定の審査を経て登録した協力会社へ発注しております。

当社グループといたしましては、協力会社が行う業務はそのまま当社評価にも通じるものであることから、日頃より良好なコミュニケーションを図るとともに、定期的に技術・ノウハウの共有に努めております。

しかしながら、協力会社の予期せぬ業績不振や事故等により事業継続できなくなるなどの不測の事態が発生した場合は、代替措置に伴う追加の費用発生やサービス提供が遅延する可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦システム障害について

当社の連結子会社である株式会社コスモスライフは、平成21年3月31日現在において13万戸を超えるマンションの管理委託を受けており、管理組合の会計業務全般、日常の保守点検や清掃業務等の協力会社への発注管理、各管理建物の基本情報から管理・工事履歴等をデータベース化することによりコンピューターシステムを結ぶネットワークを活用して業務を行っております。

従いまして、データの毀損やソフトウェアのバグを含むシステムトラブル等により、システムが停止するといった障害が発生した場合には、当社グループに直接的・間接的損害が生じる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンション及び戸建住宅をご購入いただいたお客様、もしくはご検討いただいたお客様、又はマンション管理業務における区分所有者等の個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。

当社グループといたしましては、情報管理に関する規程等の整備・個人情報保護方針(プライバシーポリシー)の制定を行うとともに、社員教育システムの運用・オフィス入退館システムの導入など、情報管理全般にわたる体制強化を図ってお



ります。

また、当社の連結子会社である株式会社コスモスライフ及び株式会社コスモスモアにおきましては、個人情報の適切な取扱い、管理体制の構築に資することから、財団法人日本情報処理開発協会（JIPDEC）により制定された「プライバシーマーク」の認定を受けるなど、個人情報管理体制を強化するとともに、アクセス権を制限するなど個人情報が漏洩することが無いように、社内体制を整備しております。

しかしながら、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による売上高の減少、又は損害賠償による費用発生等の可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑨法的規制等について

当社グループが事業展開するに当たり、以下の法的規制等を受けております。

- ・不動産業は、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、「不動産特定共同事業法」、「土壤汚染対策法」、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」などの法的規制等を受けております。当社は不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。
- ・不動産管理業は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である株式会社コスモスライフは、不動産管理業者として同法律に基づく免許を受け、事業展開しております。
- ・建設業は、「建設業法」、「建築士法」、「建設リサイクル法」、「労働安全衛生法」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である株式会社コスモスモアは、建設業者として、「建設業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制等が設けられる場合には、当社グループの事業活動が制限を受ける可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑩海外事業について

当社の連結子会社である Cosmos Australia Pty. Ltd. 及びその子会社 3 社は、オーストラリア・クイーンズランド州にある世界遺産に認定されているフレーザー島内において、ホテル・リゾート運営を中心に事業展開し、自然環境と調和した開発を行っております。ご利用客のうち、オーストラリア国内からの集客が 50%以上のシェアを占め、次に欧州各国など海外からのご利用が多くなっております。

従いまして、現地におけるホテル・リゾート事業は、特にオーストラリア国内の景気動向の影響を受けやすいため、同国の景気悪化や地価下落など経済情勢・事業環境が変化した場合は、集客数の減少、又はリゾート内における分譲住宅の販売不振等に伴い売上高が減少するなどの可能性があります、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。なお、海外事業につきましては、将来の売却を視野に入れ撤退する方針であります。

#### ⑪繰延税金資産について

当社グループは、将来の課税所得に関する予測に基づき回収可能性を慎重に検討した上で繰延税金資産を計上しておりますが、今後の業績動向等により、計上額の見直しが必要となった場合には、当社グループの当期純利益に影響を与える可能性があります。

#### ⑫税務上の繰越欠損金について

当社グループは、税務上の繰越欠損金が発生していることから、当該繰越欠損金の影響により法人税の負担は発生しておりませんが、当該繰越欠損金が消滅した段階で、通常の税率に基づく法人税等の税金が発生し、当社グループの当期純利益及びキャッシュ・フローに影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑬保有不動産の価格、収益性の変動について

当社グループは、事業遂行上必要な販売用不動産、事業用不動産及び賃貸用不動産を保有しております。このため、不動産市況の動向その他の要因により不動産価格が下落した場合、もしくは、不動産賃貸市場の市況悪化等により保有不動産の投資利回りが変動した場合には、評価損、売却損や減損損失が発生する可能性があり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑭優先株式の発行について

当社は、平成21年3月31日現在、機関投資家7社を割当先とする総計650万株の優先株式を発行しており、当該優先株式には、普通株式への転換請求権が付与されております。

将来におきまして、当該優先株式の普通株式への転換が行われた場合には、当社普通株式の既存持分の希薄化、また株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ユニゾン・キャピタル株式会社が運営するファンドによる株式保有について

平成21年3月31日現在において、ユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンドの当社発行済株式総数（自己株式除く）に対する所有割合は39.7%であります。

同ファンドは当社の資本パートナーの関係にあります。同ファンドは当社の企業価値を高め、投資収益を得ることを目的としており、今後についても当社株式を売却する可能性があり、その場合には、当社株式の株価形成に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社は同ファンドが所有する当社普通株式につきましては、当社へ全株式を無償譲渡していただくよう要請しております。

⑯上場廃止基準について

平成21年3月31日現在において、当社グループは債務超過となっております。当該状況を解消すべく、事業再生ADR手続の中で、主要取引金融機関に対して、債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を柱とする金融支援並びに全取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請し、また、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るとともに、主要株主であるユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンド等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするなど、総額555億円程度の資本増強を計画しており、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期においては債務超過の解消を見込んでおります。

しかしながら、平成22年3月期に債務超過の解消が実現しなかった場合には、ジャスダック証券取引所の上場廃止基準に抵触することになり、当社株式が上場廃止となる可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当連結会計年度における不動産市況の急激な悪化に伴い、たな卸資産評価損110億16百万円を売上原価に計上したことなどにより、182億7百万円の営業損失、224億2百万円の経常損失を計上するとともに、今後の事業再生を目指すあたり、抜本的に事業内容を見直したことによる事業再生損失532億77百万円を特別損失として計上したことから880億88百万円の当期純損失を計上した結果、当連結会計年度末において451億83百万円の債務超過となっております。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

連結財務諸表提出会社である当社は、当該状況を解消すべく、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、産業活力再生特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下、「事業再生ADR手続」という。）による事業再生を目指し、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期には債務超過を解消する方針であります。

今後は、事業再生ADR手続の中で、全取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定してまいります。同計画案につきましては、平成21年7月24日開催予定の債権者会議にて、全取引金融機関の合意による成立を目指しております。

当社は、事業再生計画案の一環として、人員規模も含めた人件費の見直し等、徹底的な経営合理化に取り組むなど、最大限の自助努力を行う所存ですが、主要取引金融機関に対して、債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を柱とする金融支援並びに全取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請するものです。

また、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るとともに、主要株主であるユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンド等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするなど、総額555億円程度の資本増強を計画しており、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期においては債務超過を解消する方針であります。

しかし、これらの対応策に関する関係当事者との最終的な合意が行われていないため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、連結財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表には反映しておりません。

## 2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、株式会社コスモスイニシア（当社）及び子会社8社並びに関連会社1社により構成されており、事業は不動産販売事業、不動産管理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、工事事業、海外事業、これらに附帯するその他事業を行っております。当社及び当社の関係会社が営む主な事業内容、各関係会社等の当該事業における位置付け及び事業の種類別セグメントとの関係は以下のとおりであります。

### (1) 不動産販売事業

当社は、「イニシアシリーズ」等の新築マンション及び「コスモアベニューシリーズ」等の戸建住宅分譲、「コスモグラフィックシリーズ」の投資用賃貸マンションの一棟販売（CRF事業）、投資用賃貸ビルの一棟販売（CBF事業）、不動産の付加価値創造を目的としたリノベーション・コンバージョン事業等における土地・建物販売を行っております。CAM6特定目的会社は、マンションプロジェクト等におけるノンリコースローン取り組みを目的に設立された会社であります。

### (2) 不動産管理事業

株式会社コスモスライフは、マンション、オフィスビル及び厚生施設などの管理運営を行っております。

### (3) 不動産賃貸事業

当社及び株式会社コスモスライフは、マンション、オフィスビル及び厚生施設などの転貸（サブリース）・賃貸を行っております。

### (4) その他事業

#### ① 不動産仲介事業

当社は、新築マンションの受託販売、買替え等の中古物件需要に対応するマンションの仲介、事業用等の土地・建物の仲介を行っております。

#### ② 工事事業

株式会社コスモスモアは、オフィス改修工事、マンション販売におけるモデルルームの設営、住宅及び事務所等のリフォーム・コーディネートを行っております。また、株式会社コスモスライフは、マンション共用部の建物・設備の保守・修繕工事を行っております。

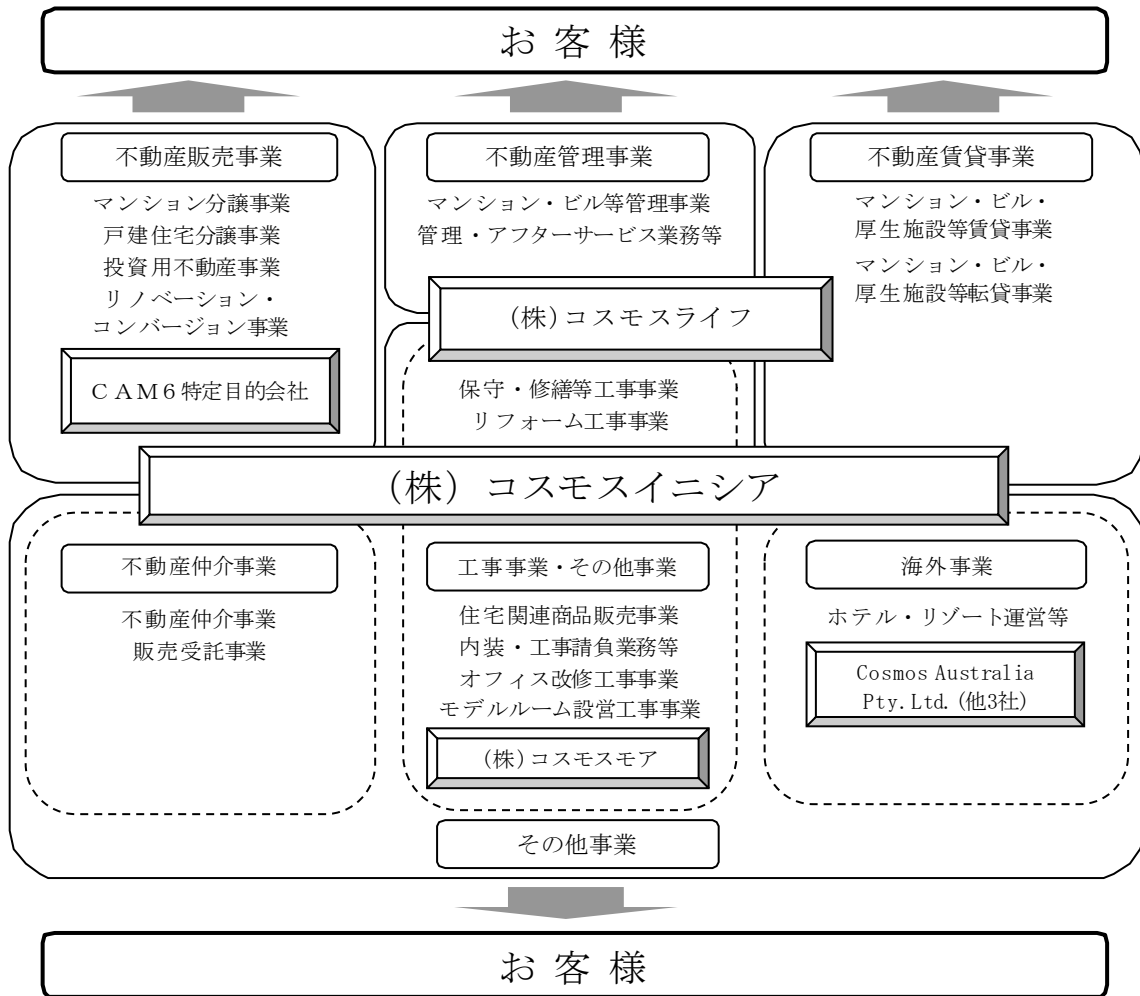
#### ③ 海外事業

Cosmos Australia Pty. Ltd. 及びその子会社3社は、オーストラリア・クイーンズランド州フレージャー島（世界遺産に登録されている世界最大の砂の島）においてホテル・リゾート運営を行っている他、オーストラリア国内における不動産に附帯する事業を行っております。

#### ④ その他

- ・ 当社は、不動産に関するコンサルティング事業、たな卸資産の一時的利用等不動産に附帯する事業を行っております。
- ・ 株式会社コスモスライフは、保険代理事業を行っております。
- ・ 株式会社コスモスモアは、当社が新築マンションを販売したお客様に対するインテリア販売事業を行っております。

以上の主な関係会社の事業内容を株式会社コスモスイニシアの事業との関連で図示すると次のとおりであります。



※事業の種類別セグメントは、「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「不動産賃貸事業」、及び「その他」に分かれております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、各ステークホルダーとの約束をグループブランドステートメントとして策定いたしており、グループ企業がより一層連携を図ることにより、Empathy 能力を持ったプロ集団として、お客様の求める、もしくはこれから求めるようになる「安心」や「喜び」を常に先回りして理解し、具体的なソリューションを提供することで、社会に対して常に「新基準を提示する企業グループ」として認められる存在になりたいと考えております。そして、当社ならびに株式会社コスモスライフ、株式会社コスモスモア等グループ会社が一丸となってマンション分譲事業に加え、戸建住宅分譲事業、管理、賃貸、仲介、工事など幅広い事業展開を通じて「人々が夢を実現できる社会をつくる」ことを目指してまいります。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

当社は、当連結会計年度末において大幅な債務超過となったことを受けて、当社単独で抜本的な再生を図ることが困難であると判断し、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、産業活力再生特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下、「事業再生ADR手続」という。）による事業再生を目指すことといたしました。これにより、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期には債務超過を解消する方針であります。

今後は、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定いたします。同計画案につきましては、平成21年7月24日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しております。

事業再生計画案の一環として、人員規模も含めた人件費の見直し等、徹底的な経営合理化に取り組むなど、最大限の自助努力を行う所存であります。事業再生ADR手続の中で、主要お取引金融機関に対して、債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を柱とする金融支援並びに全お取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請いたしております。

また、主要株主であるユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンド（以下「ユニゾン」という。）等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするとともに、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るべく、現在関係当事者にご検討頂いております。

事業再生計画案の概要は以下のとおりです。

#### <事業再生計画案の概要>

##### 1. 基本方針

###### ① 事業の選択と集中

当社の強みである新築マンション・戸建住宅販売事業並びに資金需要の少ない不動産仲介事業・賃貸事業（サブリース事業・プロパティマネジメント事業）に経営資源を集中し、投資用不動産事業・コンバージョン事業などの投資用不動産開発から撤退する方針です。また、連結子会社である Cosmos Australia Pty .Ltd. における海外事業についても、将来の売却を視野に入れ撤退する方針です。

###### ② 住宅分譲事業のダウンサイジングプラン

強いビジネスモデルへ回帰するために、住宅分譲事業の規模を縮小し、当社の強みを発揮するエリア・ターゲットに集中して筋肉質な事業展開を目指してまいります。具体的には、新築マンション事業においては、エリア特性を十分に見極め、一次取得者層をメインターゲットにした「イニシアシリーズ」、「イニシアイオシリーズ」として、中規模プロジェクトを中心に事業展開することとし、戸建住宅販売事業においてもこれまでの実績を重視し、ハード・ソフト両面において高品質かつ街並みを重視するミドルアッパー層をメインターゲットとした「コスモアベニューシリーズ」に集中して、東京 30km圏内を中心に展開し、各事業規模をダウンサイジングするとともに、早期販売・早期完売を基本方針として完成在庫を持たない経営を徹底してまいります。

###### ③ コスト削減

本年7月に首都圏の3支社（横浜支社・北関東支社・千葉支社）を現在の内幸町オフィスに集約、組織再編することによりオフィス賃料の削減並びに組織効率の向上を実現いたします。また、今後は事業規模の縮小とともに人員規模も含めた人件費の見直しを積極的に進め、大幅な固定費削減を図ってまいります。

## 2. 経営管理体制の整備及び強化

### ① マネジメントシステムの整備及び強化

首都圏におけるエリア別組織を統合して機能（仕入・建築・販売等）別の組織に再編することにより指揮命令系統の簡明化を図ると同時に、各組織の情報を統括する専門組織を設置することにより経営と現場の情報流通の円滑化を図り、経営計画の立案・実行・管理を確実なものいたします。

### ② 市場・市況予測機能の強化

各支社（エリア）に分散していたマーケティング部門を集約し、独立組織とすることにより、客観性をこれまで以上に担保するとともに、市場全体の動向・変化をいち早く経営に反映できる体制を構築いたします。

### ③ リスクマネジメント体制の再構築

投資予算管理・投資ルール管理・仕入済み不動産の事業化リスクの把握・リスク解消の追跡等の業務が分散していたことを反省し、これらを集約し経営に直結した専門組織を創設して、不動産特有の事業リスクの管理を徹底いたします。

## 3. 資本増強等

事業再生ADR手続の中で、主要お取引金融機関に対して、債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を柱とする金融支援並びに全お取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請するものです。

また、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るとともに、主要株主であるユニゾン等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするなどにより、総額 555 億円程度の資本増強を計画しており、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成 22 年 3 月期においては債務超過を解消する方針であります。

## 4. 今後の見通し

今後は、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、公正中立な立場から事業再生実務家協会より調査・指導・助言をいただき、上場維持を前提とした当社事業再生計画案を策定する予定です。

同計画案につきましては、平成 21 年 7 月 24 日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しております。

4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	22,188	※1 20,241
受取手形及び売掛金	5,696	5,194
たな卸資産	※1 222,930	—
販売用不動産	—	※1 47,038
仕掛販売用不動産	—	※1 120,568
その他のたな卸資産	—	437
繰延税金資産	1,695	403
その他	※1 12,180	※1 12,337
貸倒引当金	△118	△25
流動資産合計	264,572	206,196
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,694	※1 4,309
減価償却累計額	△3,092	△2,552
建物及び構築物 (純額)	2,602	1,757
土地	10,689	※1 6,552
建設仮勘定	※1 2,446	—
その他	2,043	1,874
減価償却累計額	△1,352	△1,270
その他 (純額)	690	604
有形固定資産合計	16,430	8,913
無形固定資産		
投資その他の資産	1,411	1,103
投資有価証券	※3 6,035	—
長期貸付金	10,776	6,735
繰延税金資産	9,594	264
破産更生債権等	77	88
その他	7,950	※1, ※3 8,883
貸倒引当金	△401	△369
投資その他の資産合計	34,032	15,603
固定資産合計	51,874	25,621
資産合計	316,446	231,817

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	33,458	55,573
短期借入金	※2 37,899	※2 64,232
1年内返済予定の長期借入金	※2 59,546	※2 33,438
未払法人税等	398	197
預り金	6,618	2,122
賞与引当金	1,836	949
その他	23,537	17,369
流動負債合計	163,294	173,882
固定負債		
長期借入金	※2 97,609	※2 90,096
退職給付引当金	398	380
事業再生損失引当金	—	8,436
その他	5,049	4,204
固定負債合計	103,056	103,118
負債合計	266,351	277,001
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,964	11,964
資本剰余金	5,435	5,435
利益剰余金	29,601	△59,906
自己株式	△23	△25
株主資本合計	46,978	△42,531
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,249	△2
為替換算調整勘定	1,864	△2,650
評価・換算差額等合計	3,114	△2,652
少数株主持分	3	0
純資産合計	50,095	△45,183
負債純資産合計	316,446	231,817



## (2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
売上高	194,439	191,616
売上原価	※2 148,140	※2 182,592
売上総利益	46,298	9,023
販売費及び一般管理費	※1 28,342	※1 27,231
営業利益又は営業損失(△)	17,956	△18,207
営業外収益		
受取利息	17	25
受取配当金	117	116
設備賃貸料	178	243
その他	193	129
営業外収益合計	507	514
営業外費用		
支払利息	2,903	4,020
シンジケートローン手数料	481	508
その他	385	180
営業外費用合計	3,770	4,709
経常利益又は経常損失(△)	14,692	△22,402
特別利益		
投資有価証券売却益	—	647
貸倒引当金戻入額	—	111
その他	—	46
特別利益合計	—	805
特別損失		
固定資産除却損	88	164
投資有価証券評価損	13	243
事業再生損失	—	※3 53,277
その他	3	191
特別損失合計	104	53,876
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	14,587	△75,473
法人税、住民税及び事業税	359	1,078
法人税等調整額	△5,777	11,537
法人税等合計	△5,418	12,615
当期純利益又は当期純損失(△)	20,006	△88,088

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	11,889	11,964
当期変動額		
新株の発行	74	—
当期変動額合計	74	—
当期末残高	11,964	11,964
資本剰余金		
前期末残高	7,677	5,435
当期変動額		
新株の発行	74	—
自己株式の消却	△2,315	—
当期変動額合計	△2,241	—
当期末残高	5,435	5,435
利益剰余金		
前期末残高	22,136	29,601
当期変動額		
剰余金の配当	△2,095	△1,418
当期純利益又は当期純損失(△)	20,006	△88,088
自己株式の消却	△10,445	—
当期変動額合計	7,464	△89,507
当期末残高	29,601	△59,906
自己株式		
前期末残高	△14	△23
当期変動額		
自己株式の取得	△12,769	△2
自己株式の消却	12,761	—
当期変動額合計	△8	△2
当期末残高	△23	△25
株主資本合計		
前期末残高	41,687	46,978
当期変動額		
新株の発行	149	—
剰余金の配当	△2,095	△1,418
当期純利益又は当期純損失(△)	20,006	△88,088
自己株式の取得	△12,769	△2
自己株式の消却	—	—
当期変動額合計	5,290	△89,509
当期末残高	46,978	△42,531

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	3,731	1,249
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,482	△1,251
当期変動額合計	△2,482	△1,251
当期末残高	1,249	△2
為替換算調整勘定		
前期末残高	1,175	1,864
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	689	△4,515
当期変動額合計	689	△4,515
当期末残高	1,864	△2,650
評価・換算差額等合計		
前期末残高	4,907	3,114
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,793	△5,767
当期変動額合計	△1,793	△5,767
当期末残高	3,114	△2,652
少数株主持分		
前期末残高	18	3
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△15	△2
当期変動額合計	△15	△2
当期末残高	3	0
純資産合計		
前期末残高	46,613	50,095
当期変動額		
新株の発行	149	—
剰余金の配当	△2,095	△1,418
当期純利益又は当期純損失（△）	20,006	△88,088
自己株式の取得	△12,769	△2
自己株式の消却	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,808	△5,769
当期変動額合計	3,482	△95,279
当期末残高	50,095	△45,183

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	14,587	△75,473
減価償却費	806	782
事業再生損失	—	53,277
貸倒引当金の増減額(△は減少)	25	△121
賞与引当金の増減額(△は減少)	△67	△858
事業損失引当金の増減額(△は減少)	△263	—
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△426
投資有価証券評価損益(△は益)	13	243
受取利息及び受取配当金	△134	△141
支払利息	2,903	4,020
売上債権の増減額(△は増加)	△445	258
たな卸資産の増減額(△は増加)	△54,166	16,232
前渡金の増減額(△は増加)	2,396	1,190
仕入債務の増減額(△は減少)	△16,951	22,120
前受金の増減額(△は減少)	△2,770	—
預り金の増減額(△は減少)	1,951	△4,447
不動産特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	2,700	△4,700
その他	2,210	△4,429
小計	△47,202	7,526
利息及び配当金の受取額	212	129
利息の支払額	△2,954	△3,945
法人税等の支払額	△870	△943
営業活動によるキャッシュ・フロー	△50,814	2,766
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△2,667	△208
投資有価証券の取得による支出	△382	△16
投資有価証券の売却による収入	—	2,487
貸付けによる支出	△876	△252
貸付金の回収による収入	652	1,725
その他	△329	△225
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,602	3,510
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	22,488	27,377
長期借入れによる収入	94,637	43,039
長期借入金の返済による支出	△41,421	△77,168
株式の発行による収入	149	—
優先株式の償還による支出	△12,761	—
配当金の支払額	△2,095	△1,416
その他	△49	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	60,947	△8,180
現金及び現金同等物に係る換算差額	△20	△44
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,509	△1,946
現金及び現金同等物の期首残高	15,679	※1 22,188
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,188	※1 20,241

## (5) 継続企業の前提に関する注記

当社グループは、当連結会計年度における不動産市況の急激な悪化に伴い、たな卸資産評価損 110 億 16 百万円を売上原価に計上したことなどにより、182 億 7 百万円の営業損失、224 億 2 百万円の経常損失を計上するとともに、今後の事業再生を目指すにあたり、抜本的に事業内容を見直したことによる事業再生損失 532 億 77 百万円を特別損失として計上したことから 880 億 88 百万円の当期純損失を計上した結果、当連結会計年度末において 451 億 83 百万円の債務超過となっております。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

連結財務諸表提出会社である当社は、当該状況を解消すべく、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、産業活力再生特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下、「事業再生ADR手続」という。）による事業再生を目指し、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成 22 年 3 月期には債務超過を解消する方針であります。

今後は、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定してまいります。同計画案につきましては、平成 21 年 7 月 24 日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しております。

当社は、事業再生計画案の一環として、人員規模も含めた人件費の見直し等、徹底的な経営合理化に取り組むなど、最大限の自助努力を行う所存ではありますが、主要お取引金融機関に対して、債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を柱とする金融支援並びに全お取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請するものです。

また、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るとともに、主要株主であるユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンド等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするなど、総額 555 億円程度の資本増強を計画しており、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成 22 年 3 月期においては債務超過を解消する方針であります。

しかし、これらの対応策に関する関係当事者との最終的な合意が行われていないため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、連結財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表には反映しておりません。

## (6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

## 1. 連結の範囲に関する事項

## (1) 連結子会社の数 7 社

主要な連結子会社名

株式会社コスモスライフ、株式会社コスモスマオ、Cosmos Australia Pty. Ltd.

なお、当連結会計年度において、芝山グリーンヒル株式会社は当社が保有する同社の全株式を売却したため、有限会社コスモスアセットマネジメント・スリーは清算終了したため、それぞれ連結の範囲から除外しております。また、CAM6 特定目的会社は当連結会計年度において実質的に支配していると認められたため、連結の範囲に含めております。

## (2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

株式会社ライフクリーンサービス

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

## 2. 持分法の適用に関する事項

## (1) 持分法適用会社 なし

## (2) 持分法を適用していない非連結子会社（株式会社ライフクリーンサービス）及び関連会社（株式会社ラムザ都市開発）は、それぞれ当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

在外連結子会社の決算日は12月31日、CAM6特定目的会社の決算日は1月31日であり、いずれも連結財務諸表の作成にあたり、同日現在の財務諸表を使用しております。ただし連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。以上を除いた連結子会社の決算日は、いずれも連結決算日と一致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

##### ② たな卸資産

主として個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### ① 賃貸用有形固定資産

定額法

##### ② 上記以外の有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

##### ③ 自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

##### ④ 上記以外の無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

##### ⑤ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

#### (3) 重要な引当金の計上基準

##### ① 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については主として貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

##### ② 賞与引当金

従業員の賞与の支払いに備えるため、実際支払い額を見積り当連結会計年度負担額を計上しております。

##### ③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

数理計算上の差異については、それぞれ発生の翌連結会計年度から3年の定額法により按分した額を費用処理することとしております。

##### ④ 事業再生損失引当金

当社及び当社連結子会社の事業再生に係る損失に備えるため、追加負担見込額を計上しております。

#### (4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

なお、在外連結子会社の資産負債及び費用収益は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

① 消費税等の会計処理方法

税抜方式によっております。

ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

② 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

1. リース取引に関する会計基準

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。これにより損益に与える影響はありません。

(8) 表示方法の変更

(連結貸借対照表)

- ① 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「その他のたな卸資産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「その他のたな卸資産」は、それぞれ22,906百万円、199,303百万円、720百万円です。
- ② 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「投資有価証券」（当連結会計年度1,037百万円）は、総資産100分の1以下となったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

- ① 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「前受金の増減額」（当連結会計年度△998百万円）は、金額の重要性が乏しくなったため、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。
- ② 投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の売却による収入」は、金額の重要性が増したため区分掲記しております。なお、前連結会計年度は投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に4百万円含まれております。

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成21年3月31日現在)																								
<p>※1. 担保に供されている資産</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">191,306</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他</td> <td style="text-align: right;">667</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">2,441</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">194,415</td> </tr> </table>	たな卸資産	191,306	流動資産その他	667	建設仮勘定	2,441	計	194,415	<p>※1. 担保に供されている資産</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">116</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">31,941</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">116,637</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他</td> <td style="text-align: right;">894</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">801</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,405</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産その他</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">154,822</td> </tr> </table>	現金及び預金	116	販売用不動産	31,941	仕掛販売用不動産	116,637	流動資産その他	894	建物及び構築物	801	土地	4,405	投資その他の資産その他	25	計	154,822
たな卸資産	191,306																								
流動資産その他	667																								
建設仮勘定	2,441																								
計	194,415																								
現金及び預金	116																								
販売用不動産	31,941																								
仕掛販売用不動産	116,637																								
流動資産その他	894																								
建物及び構築物	801																								
土地	4,405																								
投資その他の資産その他	25																								
計	154,822																								
<p>※2. 上記※1 に対する担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,694</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">57,400</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">97,609</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">167,703</td> </tr> </table>	短期借入金	12,694	1年内返済予定の長期借入金	57,400	長期借入金	97,609	計	167,703	<p>※2. 上記※1 に対する担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,432</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">33,438</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">90,096</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">145,966</td> </tr> </table>	短期借入金	22,432	1年内返済予定の長期借入金	33,438	長期借入金	90,096	計	145,966								
短期借入金	12,694																								
1年内返済予定の長期借入金	57,400																								
長期借入金	97,609																								
計	167,703																								
短期借入金	22,432																								
1年内返済予定の長期借入金	33,438																								
長期借入金	90,096																								
計	145,966																								
<p>※3. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は34百万円であります。</p>	<p>※3. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は34百万円であります。</p>																								
<p>4. 偶発債務</p> <p>顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。</p>	<p>4. 偶発債務</p> <p>顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。</p>																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td style="text-align: right;">14,773</td> </tr> <tr> <td>東急建設株式会社</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>相鉄ホーム株式会社</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Kingfisher Bay Resort Village Pty. Ltd.</td> <td style="text-align: right;">926 (9百万豪ドル)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,703</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	14,773	東急建設株式会社	2	相鉄ホーム株式会社	0	Kingfisher Bay Resort Village Pty. Ltd.	926 (9百万豪ドル)	計	15,703	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td style="text-align: right;">25,365</td> </tr> <tr> <td>Kingfisher Bay Resort Village Pty. Ltd.</td> <td style="text-align: right;">506 (8百万豪ドル)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,871</td> </tr> </tbody> </table>	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	25,365	Kingfisher Bay Resort Village Pty. Ltd.	506 (8百万豪ドル)	計	25,871				
被保証者	保証額 (百万円)																								
顧客住宅ローン連帯保証債務	14,773																								
東急建設株式会社	2																								
相鉄ホーム株式会社	0																								
Kingfisher Bay Resort Village Pty. Ltd.	926 (9百万豪ドル)																								
計	15,703																								
被保証者	保証額 (百万円)																								
顧客住宅ローン連帯保証債務	25,365																								
Kingfisher Bay Resort Village Pty. Ltd.	506 (8百万豪ドル)																								
計	25,871																								



(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月 1 日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月 1 日 至 平成21年3月31日)																
※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額 <div style="text-align: right;">(百万円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売促進費</td> <td style="text-align: right;">6,100</td> </tr> <tr> <td>人件費</td> <td style="text-align: right;">8,878</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">807</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">115</td> </tr> </table>	販売促進費	6,100	人件費	8,878	賞与引当金繰入額	807	退職給付費用	115	※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額 <div style="text-align: right;">(百万円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売促進費</td> <td style="text-align: right;">7,857</td> </tr> <tr> <td>人件費</td> <td style="text-align: right;">8,142</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">194</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">128</td> </tr> </table>	販売促進費	7,857	人件費	8,142	賞与引当金繰入額	194	退職給付費用	128
販売促進費	6,100																
人件費	8,878																
賞与引当金繰入額	807																
退職給付費用	115																
販売促進費	7,857																
人件費	8,142																
賞与引当金繰入額	194																
退職給付費用	128																
※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損 484 百万円 <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>	※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損 11,016 百万円 ※3. 事業再生損失 事業再生損失の内訳は以下のとおりであります。 ① 事業再生に伴う販売用不動産の簿価切下げ額 今後の事業再生を目指すにあたり、事業再生ADR手続において、事業の中止、撤退等を含めた抜本的な事業内容の見直しを行ったことによる販売用不動産の簿価切下げ額 41,197 百万円を計上しております。 ② 減損損失 今後の事業再生を目指すにあたり、当社が将来売却する方針である固定資産及び開発を凍結したソフトウェアについて、当該固定資産の帳簿価格を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として 5,272 百万円を計上しております。その内訳は、建物及び構築物 724 百万円、土地 4,131 百万円、ソフトウェア 411 百万円、その他 3 百万円であります。なお、売却予定資産の回収可能価額は正味売却価額により測定し、不動産鑑定士による査定額等を基準に評価しており、ソフトウェアの回収可能価額は使用価値を零として測定しております。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">売却予定資産</td> <td style="text-align: center;">建物、土地、その他</td> <td style="text-align: center;">東京都品川区他</td> <td style="text-align: right;">4,860 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">開発凍結</td> <td style="text-align: center;">ソフトウェア</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">411 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	減損損失	売却予定資産	建物、土地、その他	東京都品川区他	4,860 百万円	開発凍結	ソフトウェア	—	411 百万円				
主な用途	種類	場所	減損損失														
売却予定資産	建物、土地、その他	東京都品川区他	4,860 百万円														
開発凍結	ソフトウェア	—	411 百万円														
	③ 海外事業撤退に伴う損失 今後の事業再生を目指すにあたり、海外事業から撤退する方針であることから、当社連結子会社である Cosmos Australia Pty. Ltd. におきまして、事業撤退に伴う損失見込額 4,400 百万円を計上しております。 ④ その他 今後の事業再生を目指すにあたり、早期退職費用や拠点統合に伴う移転費用等を含めた合計 2,407 百万円を追加負担額として計上しております。																

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数(千株)	当連結会計年度増加株式数(千株)	当連結会計年度減少株式数(千株)	当連結会計年度末株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	118,893	889	—	119,782
第1回A種優先株式	11,500	—	5,000	6,500
第1回B種優先株式	7,100	—	7,100	—
合計	137,493	889	12,100	126,282
自己株式				
普通株式	19	13	—	33
第1回A種優先株式	—	5,000	5,000	—
第1回B種優先株式	—	7,100	7,100	—
合計	19	12,113	12,100	33

- (注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加889千株は、新株予約権の行使による新株の発行による増加であります。
2. 第1回A種優先株式の発行済株式総数の減少5,000千株は、優先株式の償還による減少であります。
3. 第1回B種優先株式の発行済株式総数の減少7,100千株は、優先株式の償還による減少であります。
4. 普通株式の自己株式の株式数の増加13千株は、単元未満株式の買取による増加であります。
5. 第1回A種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少5,000千株は、優先株式の償還によるものであります。
6. 第1回B種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少7,100千株は、優先株式の償還によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(千株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社(親会社)	第1回新株予約権	普通株式	385	—	—	385	—
	第2回新株予約権	普通株式	980	—	774	206	—
	第3回新株予約権(ストックオプション)	普通株式	398	—	—	398	—
	第4回新株予約権(ストックオプション)	普通株式	398	—	6	392	—
	第5回新株予約権(ストックオプション)	普通株式	405	—	16	389	—
	第6回新株予約権(ストックオプション)	普通株式	2,959	—	345	2,614	—
合計			—			—	

- (注)1. 第2回新株予約権の減少774千株は、新株予約権の行使による減少であります。
2. 第4回新株予約権の減少6千株は、新株予約権の失効による減少であります。
3. 第5回新株予約権の減少16千株は、新株予約権の失効による減少であります。
4. 第6回新株予約権の減少345千株は、新株予約権の行使による減少115千株、失効による減少230千株であります。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	891	7.50	平成19年3月31日	平成19年6月29日
	第1回A種優先株式	920	80.00	平成19年3月31日	平成19年6月29日
	第1回B種優先株式	284	40.00	平成19年3月31日	平成19年6月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの  
次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	898	利益剰余金	7.50	平成20年3月31日	平成20年6月30日
	第1回A種優先株式	520	利益剰余金	80.00	平成20年3月31日	平成20年6月30日

当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株 式数 (千株)	当連結会計年度増加 株式数 (千株)	当連結会計年度減少 株式数 (千株)	当連結会計年度末株 式数 (千株)
発行済株式				
普通株式	119,782	—	—	119,782
第1回A種優先株式	6,500	—	—	6,500
合計	126,282	—	—	126,282
自己株式				
普通株式	33	20	—	53
第1回A種優先株式	—	—	—	—
合計	33	20	—	53

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加20千株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (千株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			前連結会 計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第1回新株予約権	普通株式	385	—	—	385	—
	第2回新株予約権	普通株式	206	—	—	206	—
	第3回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	398	—	—	398	—
	第4回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	392	—	—	392	—
	第5回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	389	—	—	389	—
	第6回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,614	—	85	2,529	—
合計			—			—	

(注) 第6回新株予約権の減少85千株は、失効による減少であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	898	7.50	平成20年3月31日	平成20年6月30日
	第1回A種優先株式	520	80.00	平成20年3月31日	平成20年6月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの  
該当事項はありません。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(百万円)	(百万円)
現金及び預金勘定	現金及び預金勘定
22,188	20,241
現金及び現金同等物計	現金及び現金同等物計
22,188	20,241
	2. 当連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳
	株式の売却により芝山グリーンヒル株式会社が連結子会社でなくなったことに伴う連結除外時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の売却価額と売却による収入は以下のとおりであります。
	(百万円)
	流動資産
	210
	固定資産
	2,441
	流動負債
	△2,698
	株式売却益
	46
	同社株式の売却価額
	0
	同社の現金及び現金同等物
	△0
	差引：同社売却による収入
	△0

## (セグメント情報)

## (1) 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	136,021	18,268	13,129	27,019	194,439	—	194,439
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	967	154	3,736	4,858	(4,858)	—
計	136,021	19,236	13,283	30,756	199,298	(4,858)	194,439
営業費用	118,971	17,843	13,305	29,838	179,959	(3,476)	176,483
営業利益 (又は営業損失)	17,050	1,392	(21)	917	19,338	(1,382)	17,956
II 資産、減価償却費及び資本的 支出							
資産	242,793	10,583	6,134	26,058	285,568	30,877	316,446
減価償却費	190	219	26	262	698	98	796
資本的支出	181	174	0	2,699	3,055	112	3,168

当連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)

	不動産 販売事業 (百万円)	不動産 管理事業 (百万円)	不動産 賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	137,029	18,506	14,573	21,506	191,616	—	191,616
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	281	977	228	3,273	4,760	(4,760)	—
計	137,311	19,484	14,801	24,779	196,376	(4,760)	191,616
営業費用	157,606	17,938	14,372	24,592	214,510	(4,686)	209,824
営業利益 (又は営業損失)	(20,295)	1,545	429	187	(18,133)	(74)	(18,207)
II 資産、減価償却費及び資本的 支出							
資産	189,249	12,580	6,624	17,964	226,419	5,398	231,817
減価償却費	254	210	40	186	693	79	772
減損損失	3,546	—	234	395	4,176	1,096	5,272
資本的支出	62	272	16	308	660	22	682

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

## 2. 各事業の主な内容

不動産販売事業……………マンション、戸建住宅及び土地・建物の販売

不動産管理事業……………マンション、オフィスビル、厚生施設などの管理運営

不動産賃貸事業……………マンション、オフィスビル、厚生施設などの賃貸及び転貸 (サブリース)

その他……………不動産の仲介、工事、海外事業他

## 3. 前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、それぞれ 40,325 百万円及び 21,285 百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金 (現金及び預金)、長期投資資金 (投資有価証券) 及び管理部門に係る資産等であります。

## (2) 所在地別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日) 及び当連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)

本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合がいずれも 90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

## (3) 海外売上高

前連結会計年度 (自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日) 及び当連結会計年度 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 21 年 3 月 31 日)

海外売上高は、連結売上高の 10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成21年3月31日現在)		
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		
(百万円)	(百万円)		
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)		
税務上の繰越欠損金	23,789	税務上の繰越欠損金	38,071
貸倒引当金損金算入限度超過額	172	貸倒引当金損金算入限度超過額	133
賞与引当金否認額	716	賞与引当金否認額	364
退職給付引当金否認額	191	退職給付引当金否認額	172
販売用不動産評価損否認	5,688	販売用不動産評価損否認	8,475
販売原価否認	1,053	減損損失	771
減損損失	3,269	事業再生損失否認	22,478
固定資産評価減否認	5,434	その他	4,343
その他	2,095	繰延税金資産小計	74,810
繰延税金資産小計	42,412	評価性引当額	△74,120
評価性引当額	△30,458	繰延税金資産合計	690
繰延税金資産合計	11,953	(繰延税金負債)	
(繰延税金負債)		海外子会社前払費用	△19
その他有価証券評価差額金	△624	その他	△2
海外子会社前払費用	△35	繰延税金負債合計	△21
その他	△4	繰延税金資産の純額	668
繰延税金負債合計	△663		
繰延税金資産の純額	11,290		
繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。		
(百万円)	(百万円)		
流動資産－繰延税金資産	1,695	流動資産－繰延税金資産	403
固定資産－繰延税金資産	9,594	固定資産－繰延税金資産	264
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		
(%)	(%)		
法定実効税率	40.7	当連結会計年度については、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。	
(調整)			
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.1		
評価性引当額	△79.3		
住民税均等割	0.2		
その他	0.1		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△37.1		

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	359.69円	1株当たり純資産額	△436.02円
1株当たり当期純利益金額	158.17円	1株当たり当期純損失金額	740.01円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	126.12円		
		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	

(注)1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成20年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成21年3月31日現在)
純資産の部の合計額(百万円)	50,095	△45,183
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	7,023	7,020
(うち優先株式)	(6,500)	(6,500)
(うち優先配当額)	(520)	(520)
(うち少数株主持分)	(3)	(0)
普通株式に係る純資産額(百万円)	43,072	△52,204
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	119,749	119,729

2. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	20,006	△88,088
普通株主に帰属しない金額(百万円)	1,181	520
(うち優先配当額)	(520)	(520)
(うち優先株式の償還差額)	(661)	(—)
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	18,824	△88,608
普通株式に係る期中平均株式数(千株)	119,011	119,739
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	1,181	—
(うち優先配当額)	(520)	(—)
(うち優先株式の償還差額)	(661)	(—)
普通株式増加数(千株)	39,614	—
(うち優先株式)	(37,514)	(—)
(うち新株予約権)	(2,099)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	優先株式 第1回A種優先株式 新株予約権 第1回新株予約権 第2回新株予約権 第3回新株予約権 第4回新株予約権 第5回新株予約権 第6回新株予約権

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。



5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,600	17,713
売掛金	635	1,824
販売用不動産	22,903	47,242
仕掛販売用不動産	199,277	121,175
前渡金	6,987	4,846
前払費用	646	561
繰延税金資産	1,529	—
差入保証金	134	211
未収入金	—	2,729
立替金	—	3,349
その他	6,916	140
貸倒引当金	△10	△1
流動資産合計	258,620	199,793
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,831	2,457
減価償却累計額	△2,211	△1,641
建物(純額)	1,620	815
構築物	18	—
減価償却累計額	△15	—
構築物(純額)	2	—
工具、器具及び備品	360	344
減価償却累計額	△181	△212
工具、器具及び備品(純額)	178	131
土地	6,268	2,137
有形固定資産合計	8,070	3,085
無形固定資産		
商標権	19	18
ソフトウェア	751	400
その他	38	38
無形固定資産合計	809	457
投資その他の資産		
投資有価証券	5,982	994
関係会社株式	11,762	5,409
その他の関係会社有価証券	132	2,550
従業員に対する長期貸付金	10	6
破産更生債権等	22,000	16
長期前払費用	50	32
繰延税金資産	9,701	—
差入保証金	6,541	6,704
その他	598	514
貸倒引当金	△22,325	△296
投資その他の資産合計	34,454	15,930
固定資産合計	43,335	19,472
資産合計	301,956	219,266

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	29,595	52,599
短期借入金	36,855	68,932
1年内返済予定の長期借入金	59,546	34,038
未払金	9,462	8,554
未払費用	403	312
未払法人税等	188	45
前受金	4,131	3,076
預り金	9,966	1,805
賞与引当金	930	126
不動産特定共同事業預り金	8,700	4,000
その他	462	467
流動負債合計	160,241	173,958
固定負債		
長期借入金	97,609	78,696
関係会社長期借入金	—	12,407
長期預り保証金	3,839	3,678
長期未払金	701	461
事業再生損失引当金	—	4,036
固定負債合計	102,149	99,279
負債合計	262,391	273,238
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	11,964	11,964
資本剰余金		
資本準備金	5,373	5,373
資本剰余金合計	5,373	5,373
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	21,340	△71,282
利益剰余金合計	21,340	△71,282
自己株式	△23	△25
株主資本合計	38,655	△53,969
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	909	△2
評価・換算差額等合計	909	△2
純資産合計	39,564	△53,972
負債純資産合計	301,956	219,266

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
売上高		
不動産売上高	134,713	136,269
不動産仲介収入	2,049	947
不動産賃貸収入	13,283	14,057
その他の売上高	1,982	882
売上高合計	152,029	152,157
売上原価		
不動産売上原価	101,082	137,320
不動産賃貸費用	12,277	12,770
その他の原価	1,018	83
売上原価合計	114,377	150,174
売上総利益	37,651	1,982
販売費及び一般管理費		
販売手数料	763	382
販売促進費	7,362	8,958
人件費	5,715	5,605
賞与引当金繰入額	626	84
退職給付費用	93	99
支払手数料	1,299	1,385
事務用消耗品費	366	274
租税公課	1,857	1,705
減価償却費	345	334
賃借料	975	1,079
その他	3,016	2,638
販売費及び一般管理費合計	22,421	22,547
営業利益又は営業損失(△)	15,230	△20,565
営業外収益		
受取利息	18	16
受取配当金	862	1,010
設備賃貸料	171	254
その他	137	103
営業外収益合計	1,189	1,384
営業外費用		
支払利息	2,748	4,024
シンジケートローン手数料	481	—
その他	189	346
営業外費用合計	3,419	4,371
経常利益又は経常損失(△)	13,000	△23,551

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	—	371
貸倒引当金戻入額	—	50
特別利益合計	—	422
特別損失		
固定資産除却損	12	148
投資有価証券評価損	13	240
事業再生損失	—	55,229
その他	—	584
特別損失合計	26	56,202
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	12,974	△79,332
法人税、住民税及び事業税	△624	17
法人税等調整額	△5,774	11,855
法人税等合計	△6,398	11,872
当期純利益又は当期純損失 (△)	19,372	△91,204

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	11,889	11,964
当期変動額		
新株の発行	74	—
当期変動額合計	74	—
当期末残高	11,964	11,964
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	5,299	5,373
当期変動額		
新株の発行	74	—
当期変動額合計	74	—
当期末残高	5,373	5,373
その他資本剰余金		
前期末残高	2,315	—
当期変動額		
自己株式の消却	△2,315	—
当期変動額合計	△2,315	—
当期末残高	—	—
資本剰余金合計		
前期末残高	7,615	5,373
当期変動額		
新株の発行	74	—
自己株式の消却	△2,315	—
当期変動額合計	△2,241	—
当期末残高	5,373	5,373
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	14,509	21,340
当期変動額		
剰余金の配当	△2,095	△1,418
当期純利益又は当期純損失 (△)	19,372	△91,204
自己株式の消却	△10,445	—
当期変動額合計	6,831	△92,622
当期末残高	21,340	△71,282
利益剰余金合計		
前期末残高	14,509	21,340
当期変動額		
剰余金の配当	△2,095	△1,418
当期純利益又は当期純損失 (△)	19,372	△91,204
自己株式の消却	△10,445	—
当期変動額合計	6,831	△92,622
当期末残高	21,340	△71,282

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
自己株式		
前期末残高	△14	△23
当期変動額		
自己株式の取得	△12,769	△2
自己株式の消却	12,761	—
当期変動額合計	△8	△2
当期末残高	△23	△25
株主資本合計		
前期末残高	33,998	38,655
当期変動額		
新株の発行	149	—
剰余金の配当	△2,095	△1,418
当期純利益又は当期純損失(△)	19,372	△91,204
自己株式の取得	△12,769	△2
自己株式の消却	—	—
当期変動額合計	4,656	△92,625
当期末残高	38,655	△53,969
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	3,172	909
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,262	△911
当期変動額合計	△2,262	△911
当期末残高	909	△2
評価・換算差額等合計		
前期末残高	3,172	909
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,262	△911
当期変動額合計	△2,262	△911
当期末残高	909	△2
純資産合計		
前期末残高	37,170	39,564
当期変動額		
新株の発行	149	—
剰余金の配当	△2,095	△1,418
当期純利益又は当期純損失(△)	19,372	△91,204
自己株式の取得	△12,769	△2
自己株式の消却	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,262	△911
当期変動額合計	2,394	△93,537
当期末残高	39,564	△53,972

(4) 継続企業の前提に関する注記

当社は、当事業年度における不動産市況の急激な悪化に伴い、たな卸資産評価損 110 億 16 百万円を売上原価に計上したことなどにより、205 億 65 百万円の営業損失、235 億 51 百万円の経常損失を計上するとともに、今後の事業再生を目指すにあたり、抜本的に事業内容を見直したことによる事業再生損失 552 億 29 百万円を特別損失として計上したことから 912 億 4 百万円の当期純損失を計上した結果、当事業年度末において 539 億 72 百万円の債務超過となっております。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社は、当該状況を解消すべく、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、産業活力再生特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下、「事業再生ADR手続」という。）による事業再生を目指し、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成 22 年 3 月期には債務超過を解消する方針であります。

今後は、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定してまいります。同計画案につきましては、平成 21 年 7 月 24 日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しております。

当社は、事業再生計画案の一環として、人員規模も含めた人件費の見直し等、徹底的な経営合理化に取り組むなど、最大限の自助努力を行う所存であります。また、主要お取引金融機関に対して、債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を柱とする金融支援並びに全お取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請するものです。

また、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るとともに、主要株主であるユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンド等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするなど、総額 555 億円程度の資本増強を計画しており、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成 22 年 3 月期においては債務超過を解消する方針であります。

しかし、これらの対応策に関する関係当事者との最終的な合意が行われていないため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、個別財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を個別財務諸表には反映しておりません。

6. 役員の異動

該当事項はありません。