

## 平成22年3月期 決算短信

平成22年5月14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  
問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室 室長  
定時株主総会開催予定日 平成22年6月29日  
配当支払開始予定日 —

(氏名) 高木 嘉幸  
(氏名) 野崎 勇一  
TEL 03-3580-2680  
有価証券報告書提出予定日 平成22年6月29日

(百万円未満切捨て)

### 1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22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	%
22年3月期	169,995	△11.3	△4,797	—	△7,581	—	25,701	—
21年3月期	191,616	△1.5	△18,207	—	△22,402	—	△88,088	—

	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	%	%	%
22年3月期	2,480.23	752.37	—	△4.5	△2.8
21年3月期	△740.01	—	—	△8.2	△9.5

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 —百万円 21年3月期 —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
22年3月期	105,734	14,011	13.3	△2,354.25
21年3月期	231,817	△45,183	△19.5	△436.02

(参考) 自己資本 22年3月期 14,011百万円 21年3月期 △45,184百万円

#### (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
22年3月期	54,058	15,332	△63,235	26,423
21年3月期	2,766	3,510	△8,180	20,241

### 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	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	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23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. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	33,000	△66.0	△3,800	—	△4,300	—	△6,300	—	△830.38
通期	111,000	△34.7	2,500	—	1,500	—	△700	—	△168.69

## 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) 無

(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、22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) 22年3月期 7,978,225株 21年3月期 119,782,727株  
 ② 期末自己株式数 22年3月期 619株 21年3月期 53,292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、30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. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22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	%
22年3月期	146,511	△3.7	△6,986	—	△9,674	—	33,332	—
21年3月期	152,157	0.1	△20,565	—	△23,551	—	△91,204	—

	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
22年3月期	3,225.04	975.73
21年3月期	△766.04	—

(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		
22年3月期	98,900		11,871		12.0	△2,622.58		
21年3月期	219,266		△53,972		△24.6	△509.42		

(参考) 自己資本 22年3月期 11,871百万円 21年3月期 △53,972百万円

## ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1) 本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、上記業績予想に関する事項は、6ページ「◆次期の業績見通し」をご参照ください。

(2) 平成23年3月期の個別業績予想につきましては、連結業績予想との差異に重要性が大きいと判断したため、「平成22年3月期 決算短信」より省略しております。

(3) 当社は、平成21年11月6日付で普通株式10株を1株に併合し、第1回A種優先株式20株を1株に併合しております。

## 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。

## 第1種優先株式

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計) 百万円
	第1四半期末 円 銭	第2四半期末 円 銭	第3四半期末 円 銭	期末 円 銭	合計 円 銭	
21年3月期	—	—	—	—	—	—
22年3月期	—	—	—	9.30	9.30	292
23年3月期 (予想)	—	—	—	20.50	20.50	

(注) なお、平成22年3月期の配当原資は資本剰余金であり、純資産減少割合は0.005となります。

## (参考) 株式併合に伴う1株当たり数値の遡及修正

当社は、平成21年10月29日開催の臨時株主総会及び普通株主を構成員とする種類株主総会の決議並びにA種優先株主を構成員とする種類株主総会におきましては、平成21年10月21日付の書面決議に基づき、平成21年11月6日付で普通株式10株を1株に併合いたしました。

なお、前期首に当該株式併合が行われたと仮定した場合における1株当たり情報は以下のとおりであります。

## &lt;連結&gt;

	21年3月期
1株当たり当期純利益	△7,400円 14銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—
1株当たり純資産	△4,360円 17銭

## &lt;個別&gt;

	21年3月期
1株当たり当期純利益	△7,660円 36銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—
1株当たり純資産	△5,094円 18銭

## 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

当社グループ(当社及び当社の関係会社)の主力事業である不動産販売事業におきましては、新築マンションの着工戸数及び供給戸数が大幅に減少する中、販売価格の調整が進み、住宅ローン減税をはじめとする各種景気対策効果もあり、根強い住宅需要を背景に契約率は概ね順調に推移し、販売在庫の圧縮が進むなど、徐々に回復の兆しも見られ始めておりますが、本格的な回復には今しばらく時間を要する状況が続いております。

当期の経営成績は、たな卸資産評価損 60 億 53 百万円を売上原価に計上いたしました。事業利益の改善、販売費及び一般管理費の削減に努めたことなどにより、売上高 1,699 億 95 百万円(前期比 11.3%減)、営業損失 47 億 97 百万円、経常損失 75 億 81 百万円となり、計画を上回る実績となりました。また、販売用不動産の簿価切下げ額 104 億 27 百万円を含め、事業再生損失 118 億 99 百万円を特別損失として計上した一方で、当社が保有する連結子会社であった株式会社コスモスライフ(以下「コスモスライフ」という。)の全株式を大和ハウス工業株式会社(以下「大和ハウス工業」という。)に譲渡したことによる関係会社株式売却益 74 億 27 百万円、主要取引金融機関より金融支援の実行を受けたことによる債務免除益 370 億円を特別利益に計上したことなどから、当期純利益 257 億 1 百万円を計上いたしました。

(注)平成22年4月1日にコスモスライフは大和ライフネクスト株式会社に社名変更をしております。

## &lt;当期の連結業績&gt;

(単位:百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	191,616	169,995	△21,621	△11.3
営業利益	△18,207	△4,797	13,410	—
経常利益	△22,402	△7,581	14,820	—
当期純利益	△88,088	25,701	113,790	—

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、『ザ・晴海レジデンス』(東京都)、『イニシアふじみ野』(埼玉県)、『イニシア塚口サウスフィールド』(兵庫県)など、当期中の引渡戸数が 3,224 戸(前期比 464 戸増)となったことなどにより、売上高 940 億 58 百万円(同 6.3%増)を計上いたしました。

戸建住宅販売におきましては、『グランフォーラム南荻窪』(東京都)、『舞浜の杜』(千葉県)など、宅地分譲を含めて 314 区画(同 94 区画減)を引き渡し、売上高 135 億 9 百万円(同 29.2%減)を計上いたしました。

また、事業再生計画に基づき、事業内容を見直した開発事業用地の売却を進めたことなどにより、不動産販売事業におきましては、売上高 1,308 億 41 百万円(同 4.7%減)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 5.8%低下の 7.0%、戸建住宅の売上総利益率(※)は同 11.7%改善の 14.3%となり、たな卸資産評価損 60 億 53 百万円を売上原価に計上したことなどにより、営業損失 57 億 60 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 40 戸(同 553 戸減)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 22 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	137,311	130,841	△6,470	△4.7
営業利益	△20,295	△5,760	14,534	—

## &lt;売上高の内訳&gt;

(単位:百万円)

	平成 21 年 3 月期		平成 22 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	3,224	94,058	464	5,546	6.3
戸建住宅(区画)	408	19,069	314	13,509	△94	△5,560	△29.2
土地・その他	—	29,729	—	23,273	—	△6,456	△21.7
合計	—	137,311	—	130,841	—	△6,470	△4.7

※前連結会計年度に区分して記載しておりました「投資用不動産」、「リノベーション・コンバージョン」につきましては、投資用不動産開発から撤退する方針であるため「土地・その他」に含めて表示しております。

## [不動産管理事業]

不動産管理事業におきましては、当連結会計年度において、当社が保有する連結子会社であったコスモスライフの全株式を譲渡し、連結範囲から除外となったことにより売上高 98 億 93 百万円（前期比 49.2%減）、営業利益 7 億 93 百万円（同 48.6%減）となりました。

## &lt;不動産管理事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	19,484	9,893	△9,590	△49.2
営業利益	1,545	793	△751	△48.6

## [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ましたが、コスモスライフの連結除外などにより、受託戸数が前期比 891 戸減少の 6,959 戸となりました。また、空室率も 0.6%上昇したことなどにより、売上高 137 億 62 百万円（前期比 7.0%減）を計上いたしました。

## &lt;不動産賃貸事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	14,801	13,762	△1,039	△7.0
営業利益	429	0	△429	△99.9
転貸マンション戸数	7,850	6,959	△891	△11.4
空室率 (%)	4.2	4.8	0.6	—

## [その他事業]

不動産仲介事業におきましては、新築マンションの販売代理取扱件数が増加したことなどにより、売上高 17 億 89 百万円（前期比 88.9%増）を計上いたしました。

工事業におきましては、コスモスライフの連結除外による影響や、オフィス改修工事の受注が減少したことなどにより、売上高 78 億 25 百万円（同 43.4%減）を計上いたしました。

上記事業に加え、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 178 億 56 百万円（同 27.9%減）、営業利益 19 百万円（同 89.7%減）を計上いたしました。

## &lt;その他事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期	前期比	増減率(%)
売上高	24,779	17,856	△6,922	△27.9
不動産仲介	947	1,789	842	88.9
工事	13,837	7,825	△6,012	△43.4
その他	9,994	8,241	△1,753	△17.5
営業利益	187	19	△167	△89.7

## ◆次期の業績見通し

次期（平成23年3月期）の業績見通しにつきましては、下記のとおり、売上高1,110億円、営業利益25億円、経常利益15億円を見込んでおります。また、事業再生計画に基づき、連結子会社であるCosmos Australia Pty. Ltd.及びその子会社3社における海外事業から撤退する方針であり、これに伴う為替変動による影響を見込んでいることなどから当期純損失7億円を計画しております。なお、上記事業の撤退につきましては、決定次第お知らせいたします。

## 〔連結業績予想〕

(単位：百万円)

	平成23年3月期（計画）		平成22年3月期 （実績）	通期増減
	第2四半期 連結累計期間	通期		
売上高	33,000	111,000	169,995	△58,995
不動産販売事業	21,800	89,200	130,841	△41,641
不動産管理事業	—	—	9,893	△9,893
不動産賃貸事業	6,600	13,300	13,762	△462
不動産仲介事業	500	1,500	1,789	△289
工事事業・その他	4,600	8,600	16,066	△7,466
連結消去	△500	△1,600	△2,358	758
営業利益	△3,800	2,500	△4,797	7,297
経常利益	△4,300	1,500	△7,581	9,081
当期純利益	△6,300	△700	25,701	△26,401

## 〔不動産販売事業の内訳〕

(単位：百万円)

	平成23年3月期（計画）				平成22年3月期 （実績）	
	第2四半期連結累計期間		通期		販売数量	金額
	販売数量	金額	販売数量	金額		
新築マンション（戸）	510	12,800	2,277	53,800	3,224	94,058
戸建住宅（区画）	73	3,400	141	6,300	314	13,509
土地・その他	—	5,600	—	29,100	—	23,273
合計	—	21,800	—	89,200	—	130,841

※戸建住宅には、宅地分譲を含んでおります。

## 〔販売状況（平成22年4月30日現在）〕

		引渡予定	契約済	契約進捗率(%)
第2四半期 連結累計期間	新築マンション（戸）	510	294	57.6
	戸建住宅（区画）	73	52	71.2
通 期	新築マンション（戸）	2,277	693	30.4
	戸建住宅（区画）	141	56	39.7

## (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 22 年 3 月期	前期比
総資産	231,817	105,734	△126,083
総負債	277,001	91,722	△185,278
純資産	△45,183	14,011	59,195
自己資本 (内優先株式・劣後株式)	△45,184 (6,500)	14,011 (32,500)	59,195 (26,000)
ネット有利子負債	167,546	32,217	△135,329
ネットD/Eレシオ(倍)	—	2.3	—
総資本回転率(回)	0.7	1.0	0.3

※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

## ◆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、264億23百万円となりました。

〔前期末は202億41百万円〕

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に税金等調整前当期純利益247億24百万円を計上したことや、たな卸資産が1,001億55百万円減少した一方で、仕入債務が383億27百万円減少したことから、540億58百万円の資金の増加となりました。

〔前期は27億66百万円の増加〕

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

連結の範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による収入が135億3百万円となったことなどから、153億32百万円の資金の増加となりました。〔前期は35億10百万円の増加〕

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

短期借入金が223億35百万円減少したことや、長期借入金の返済による支出が452億71百万円あったことから、632億35百万円の資金の減少となりました。〔前期は81億80百万円の減少〕

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項 目	平成 19 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期
自己資本比率(%)	18.6	15.8	△19.5	13.3
時価ベースの自己資本比率(%)	40.6	11.5	1.7	2.6
債務償還年数(年)	—	—	67.9	1.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	0.7	21.9

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。

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。

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。
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・フローが每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。

当期における普通株式に係る配当につきましては、既に公表しておりますとおり、無配とさせていただきます。また、次期(平成23年3月期)における普通株式に係る配当につきましても、内部留保を図ることにより財務体質の改善及び今後の事業展開に備えることといたしたく、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22年5月14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等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、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、価格高騰等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、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などの理由により、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、修繕等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。

⑤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などが直接実施する場合を除いては、戸建建築、モデルルーム工事など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など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。

⑥個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するにあたり、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。

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。

⑦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」、「土壌汚染対策法」、「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。
- ・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。

⑧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ておりますが、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、事業撤退に伴う損失見込額につきましては、既に必要な会計処理を行っております。

しかしながら、将来、事業撤退に伴う費用が大幅に増加するなど、売却等の条件が著しく悪化した場合には、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。

⑨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及び事業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には、評価損や売却損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。

⑩普通株式の希薄化について

当社は、平成22年3月31日現在、主要取引先金融機関及び大和ハウス工業を割当先とする総計3,150万株の第1種優先株式並びにユニゾン・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・ファンド」という。）の Unison Capital Partners II, L.P.、Unison Capital Partners II (F), L.P.、UC Stand-By Facility 1, L.P.、UC Stand-By Facility 2, L.P.、UC Stand-By Facility 3, L.P. を割当先とする2万株の劣後株式を発行しており、当該優先株式及び劣後株式には、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、第1種優先株式並びに劣後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。

⑪財務制限条項について

当社グループは、事業再生ADR手続の成立を受け、事業再生計画に定める弁済計画に基づき、全対象債権者との間で既存借入金の返済方法の変更及び返済期日のリスケジュールングに関して変更契約を締結しております。当該変更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、及び事業再生計画の最終期（平成25年3月期）における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。

これら条項の一部に抵触した場合には、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。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社6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、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、工事業、海外事業、これらに附帯する事業を行っております。当社グループ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」などの新築マンション及び「コスモアベニューシリーズ」などの戸建住宅分譲を行っており、CAM6特定目的会社は、マンションプロジェクトなど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)不動産賃貸事業

当社は、マンション及びオフィスビルなどの転貸（サブリース）を行っております。

(3)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、買替えなど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工事業業

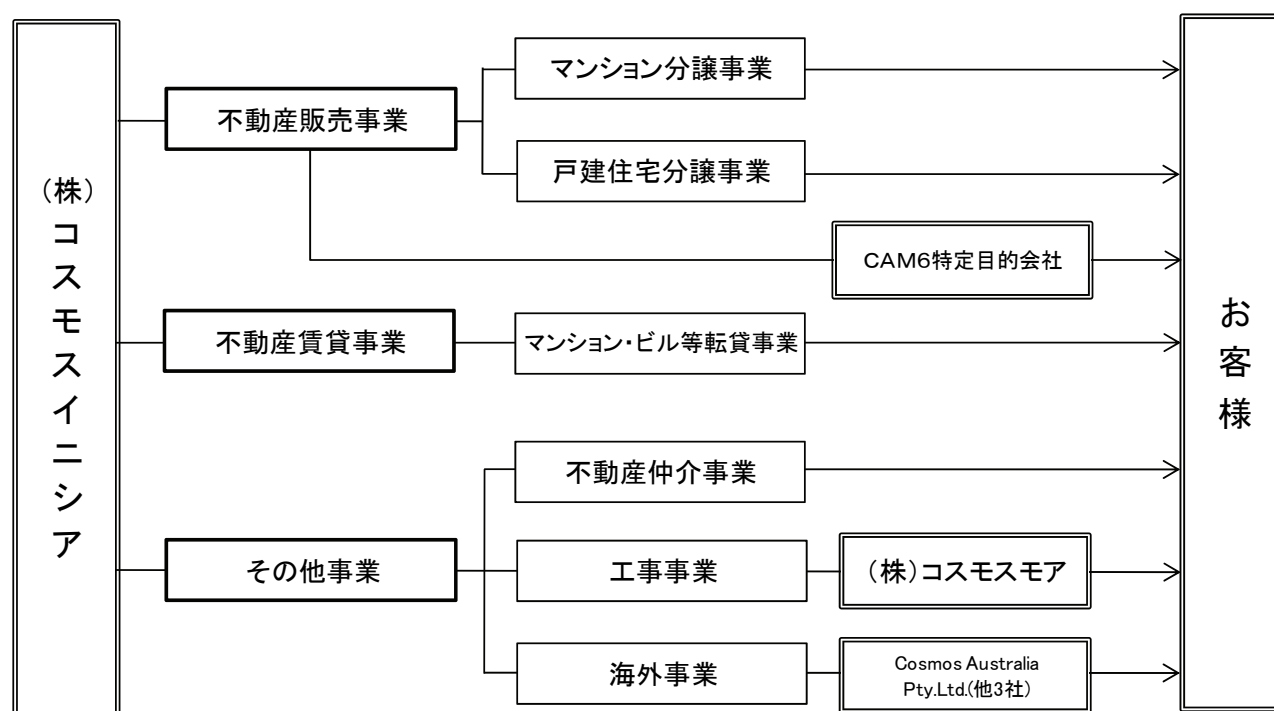
株式会社コスモスモアは、オフィス改修工事、マンション販売におけるモデルルームの設営、住宅及び事務所等のリフォーム・コーディネート及び当社分譲住宅のお客様に対するインテリア販売事業を行っております。

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付随する事業を行っております。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示す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」、「不動産賃貸事業」及び「その他事業」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、「すべての判断の軸をお客様に置き、住まいに関する様々なご要望に総合的に応えたい。」という創業以来の思いを大切にしながら、お客様に求められる前に、一步先んじてお客様の気持ちを深く理解し、常にこれまでとは違う価値を創り出すことに真摯に取り組み、具体的な商品・サービスとしてお客様に提供し続けていきたいと考えております。そして、改めて企業理念として「Next Value For The Customer」を掲げ、お客様の求める次の価値を創り続けるとともに、当社ならびにグループ会社である株式会社コスモスモア等と一丸となって、マンション分譲に加え、戸建住宅分譲、賃貸、仲介、工事請負などでの事業展開を通じて安心して快適な場を創造してまいります。

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

今後の不動産市況は、個人所得や個人消費が伸び悩み中、供給戸数も引き続き低水準に留まるものと予想されており、好立地の事業用地の仕入れや販売における企業間競争に加え、原材料価格の高騰を背景とする建築費の再上昇懸念や、環境配慮型住宅への関心の高まりなどお客様の立地や商品の選別傾向が一層強まっていることなどから、厳しい事業環境が継続するものと思われまます。

このような認識のもと、当社は、事業再生計画の基本方針に則り、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）に経営資源を集中するとともに、徹底したコスト削減を図ってまいります。なお、投資用不動産事業・コンバージョン事業等の投資用不動産開発事業や連結子会社であるCosmos Australia Pty. Ltd. 及びその子会社3社における海外事業からは撤退する方針であります。

また、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、当社の強みを発揮できるエリア・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、新築マンション販売事業においては、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、中規模マンション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、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。

目標とする経営指標といたしましては、事業再生計画における各経営数値としており、ネットD/Eレシオの改善や自己資本比率の向上にも注力してまいります。

今後につきましても、株主の皆様、お取引金融機関をはじめとする関係者の皆様のご期待、ご協力にお応えすべく、コスモスイニシアグループ全体でのシナジーを最大限に発揮することに努め、事業基盤の強化を図るとともに、事業再生計画を確実に遂行してまいり所存であります。

なお、事業再生計画の進捗状況は以下のとおりであります。

#### (1) 事業進捗状況

新築マンション・戸建住宅販売事業におきましては、当連結会計年度末における新築マンションの未契約完成在庫数が40戸（前期比553戸減）となるなど、概ね計画どおりに推移いたしました。

また、事業採算性及び事業リスク軽減の観点から大規模物件を中心に事業内容を見直し、事業パートナーとの共同事業としての事業推進、または事業化を中止した開発事業用地の売却等を行っております。

#### (2) 事業用地仕入状況

事業再生計画に基づき、年間巡航ペースとして、新築マンション販売で売上高350億円・販売数1,100戸程度、戸建住宅販売で売上高150億円・販売数300区画程度を目指す計画であり、注力エリアを中心に、これまで以上に慎重な事業リスクの管理を行っております。

新築マンション販売事業のプロジェクト規模については、短期間で開発、販売が可能な総戸数50～100戸程度の中規模物件を中心に展開していく予定であります。

なお、当連結会計年度におきまして、マンション7プロジェクト・戸建住宅1プロジェクトの事業用地取得の契約を締結いたしました。

## (3)コスト削減状況

昨年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し、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化を図るとともに、事業規模の縮小に伴い、希望退職者の募集を実施したことなどにより、大幅な固定費の削減を図っております。

## (4)経営管理体制の整備状況

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、先行投資型の事業であり、投資時点の判断が極めて重要であることから、景気動向や市況等の外部環境の予測機能の強化、不動産特有の事業リスクの管理をはじめ、従前の組織を統合または再編するなど、経営管理体制の整備及び強化に努めてまいりました。

なお、当社は、事業再生計画の確実な遂行が最重要と認識しており、計画の遂行状況に関して中立的な立場である弁護士及び公認会計士の外部専門家を構成委員とした外部委員会を設置いたしました。外部委員会に対しては、事業再生計画の履行状況につき定期的に報告を行い、外部委員各位より適宜適切にご指導をいただきながら事業再生計画の遂行状況の全般にわたり監督頂いております。

## (5)資本増強等

平成21年10月30日付で、主要取引先金融機関より債務の一部免除及び債務の株式化の金融支援の実行を受けるとともに、大和ハウス工業及びユニゾン・ファンドを引受先とする新株式(第1種優先株式・劣後株式)の発行により、総額695億円の資本増強を実施したことなどにより、債務超過を解消しております。

## (6)連結経営成績(平成22年3月期)

平成22年3月期の連結経営成績は、営業利益、経常利益、当期純利益のいずれの数値も業績予想及び事業再生計画を上回る実績となっております。

(単位:百万円)

	実績	業績予想 (平成21年11月9日公表)	事業再生計画 (平成21年9月28日公表)
売上高	169,995	167,500	174,000
営業利益	△4,797	△5,000	△5,900
経常利益	△7,581	△8,000	△9,100
当期純利益	25,701	25,500	25,400

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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 20,241	26,423
受取手形及び売掛金	5,194	1,729
販売用不動産	※1 47,038	※1 8,777
仕掛販売用不動産	※1 120,568	※1 48,354
その他のたな卸資産	437	261
繰延税金資産	403	22
その他	※1 12,337	※1 3,592
貸倒引当金	△25	△8
流動資産合計	206,196	89,153
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 4,309	473
減価償却累計額	△2,552	△244
建物及び構築物(純額)	1,757	228
土地	※1 6,552	—
その他	1,874	1,105
減価償却累計額	△1,270	△844
その他(純額)	604	261
有形固定資産合計	8,913	489
無形固定資産	1,103	321
投資その他の資産		
長期貸付金	6,735	8,846
繰延税金資産	264	10
破産更生債権等	88	—
差入保証金	—	5,836
その他	※1, ※3 8,883	※3 1,235
貸倒引当金	△369	△159
投資その他の資産合計	15,603	15,769
固定資産合計	25,621	16,581
資産合計	231,817	105,734

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	55,573	15,651
短期借入金	※2 64,232	—
1年内返済予定の長期借入金	※2 33,438	※2 15,463
未払法人税等	197	59
預り金	2,122	642
賞与引当金	949	194
その他	17,369	7,283
流動負債合計	173,882	39,295
固定負債		
長期借入金	※2 90,096	※2 43,158
退職給付引当金	380	—
事業再生損失引当金	8,436	6,001
その他	4,204	3,266
固定負債合計	103,118	52,427
負債合計	277,001	91,722
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,964	5,000
資本剰余金	5,435	44,874
利益剰余金	△59,906	△34,204
自己株式	△25	△0
株主資本合計	△42,531	15,670
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△2	9
為替換算調整勘定	△2,650	△1,667
評価・換算差額等合計	△2,652	△1,658
少数株主持分	0	0
純資産合計	△45,183	14,011
負債純資産合計	231,817	105,734

## (2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高	191,616	169,995
売上原価	※2 182,592	※2 153,389
売上総利益	9,023	16,605
販売費及び一般管理費	※1 27,231	※1 21,403
営業損失(△)	△18,207	△4,797
営業外収益		
受取利息	25	6
受取配当金	116	—
設備賃貸料	243	201
その他	129	136
営業外収益合計	514	344
営業外費用		
支払利息	4,020	2,514
シンジケートローン手数料	508	—
その他	180	614
営業外費用合計	4,709	3,129
経常損失(△)	△22,402	△7,581
特別利益		
投資有価証券売却益	647	—
関係会社株式売却益	—	7,427
債務免除益	—	37,000
貸倒引当金戻入額	111	—
その他	46	545
特別利益合計	805	44,973
特別損失		
固定資産除却損	164	156
投資有価証券評価損	243	276
事業再生損失	※3 53,277	※3 11,899
その他	191	334
特別損失合計	53,876	12,666
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△75,473	24,724
法人税、住民税及び事業税	1,078	16
法人税等調整額	11,537	△993
法人税等合計	12,615	△977
当期純利益又は当期純損失(△)	△88,088	25,701



## (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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	11,964	11,964
当期変動額		
新株の発行	—	16,250
資本金から剰余金への振替	—	△23,214
当期変動額合計	—	△6,964
当期末残高	11,964	5,000
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	5,435	5,435
当期変動額		
新株の発行	—	16,250
資本金から剰余金への振替	—	23,214
自己株式の消却	—	△26
当期変動額合計	—	39,438
当期末残高	5,435	44,874
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	29,601	△59,906
当期変動額		
剰余金の配当	△1,418	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△88,088	25,701
当期変動額合計	△89,507	25,701
当期末残高	△59,906	△34,204
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△23	△25
当期変動額		
自己株式の取得	△2	△0
自己株式の消却	—	26
当期変動額合計	△2	25
当期末残高	△25	△0
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	46,978	△42,531
当期変動額		
新株の発行	—	32,500
剰余金の配当	△1,418	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△88,088	25,701
自己株式の取得	△2	△0
自己株式の消却	—	—
当期変動額合計	△89,509	58,201
当期末残高	△42,531	15,670

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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	1,249	△2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,251	11
当期変動額合計	△1,251	11
当期末残高	△2	9
為替換算調整勘定		
前期末残高	1,864	△2,650
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4,515	982
当期変動額合計	△4,515	982
当期末残高	△2,650	△1,667
評価・換算差額等合計		
前期末残高	3,114	△2,652
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△5,767	994
当期変動額合計	△5,767	994
当期末残高	△2,652	△1,658
少数株主持分		
前期末残高	3	0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2	—
当期変動額合計	△2	—
当期末残高	0	0
純資産合計		
前期末残高	50,095	△45,183
当期変動額		
新株の発行	—	32,500
剰余金の配当	△1,418	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△88,088	25,701
自己株式の取得	△2	△0
自己株式の消却	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△5,769	994
当期変動額合計	△95,279	59,195
当期末残高	△45,183	14,011

## (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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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(△)	△75,473	24,724
減価償却費	782	538
事業再生損失	53,277	10,804
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△121	△204
賞与引当金の増減額(△は減少)	△858	△45
事業再生損失引当金の増減額(△は減少)	—	△3,775
債務免除益	—	△37,000
投資有価証券売却損益(△は益)	△426	△17
投資有価証券評価損益(△は益)	243	276
関係会社株式売却損益(△は益)	—	※2 △7,427
受取利息及び受取配当金	△141	△26
支払利息	4,020	2,514
売上債権の増減額(△は増加)	258	2,191
たな卸資産の増減額(△は増加)	16,232	100,155
前渡金の増減額(△は増加)	1,190	3,406
仕入債務の増減額(△は減少)	22,120	△38,327
預り金の増減額(△は減少)	△4,447	—
不動産特定共同事業預り金の増減額(△は減少)	△4,700	—
その他	△4,429	△1,410
小計	7,526	56,377
利息及び配当金の受取額	129	37
利息の支払額	△3,945	△2,472
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△943	116
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,766	54,058
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
担保預金の預入による支出	—	△11,693
担保預金の払戻による収入	—	11,693
有形固定資産の取得による支出	△208	△158
有形固定資産の売却による収入	—	2,177
投資有価証券の取得による支出	△16	△0
投資有価証券の売却による収入	2,487	54
連結の範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による収入	—	※2 13,503
貸付けによる支出	△252	△14
貸付金の回収による収入	1,725	11
その他	※2 △225	△240
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,510	15,332
<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)	27,377	△22,335
長期借入れによる収入	43,039	2,500
長期借入金の返済による支出	△77,168	△45,271
株式の発行による収入	—	1,991
配当金の支払額	△1,416	△0
その他	△11	△119
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,180	△63,235
現金及び現金同等物に係る換算差額	△44	26
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,946	6,181
現金及び現金同等物の期首残高	22,188	※1 20,241
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,241	※1 26,423

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(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

連結子会社の数 6社

主要な連結子会社名

株式会社コスモスマ、Cosmos Australia Pty. Ltd.

なお、当連結会計年度において、当社が保有する連結子会社であったコスモスライフの全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外しております。

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関連会社(株式会社ラムザ都市開発)は、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

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の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す。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費は支出時に全額費用として処理しております。

(4) 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 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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価計上基準

① 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

② その他の工事

工事完成基準

(6) 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。

(7) 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

工事契約に関する会計基準

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号平成19年12月27日）を当連結会計年度より適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準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 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「土地」（当連結会計年度末12百万円）は、総資産100分の1以下となったため、有形固定資産の「その他」に含めて表示しております。
- ② 前連結会計年度において投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりました「差入保証金」は、総資産100分の5を超えたため区分掲記しました。  
なお、前連結会計年度末における「差入保証金」の金額は7,013百万円であります。

(連結損益計算書)

- ① 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「受取配当金」（当連結会計年度20百万円）は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表記しております。
- ② 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「シンジケートローン手数料」（当連結会計年度263百万円）は、営業外費用の総額の100分の10以下となったため、営業外費用の「その他」に含めて表記しております。
- ③ 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「投資有価証券売却益」（当連結会計年度17百万円）及び「貸倒引当金戻入額」（当連結会計年度40百万円）は、特別利益の総額の100分の10以下となったため、特別利益の「その他」に含めて表記しております。
- ④ 前連結会計年度において特別利益の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社株式売却益」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。  
なお、前連結会計年度における「関係会社株式売却益」は46百万円であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度まで区分掲記しておりました「預り金の増減額」（当連結会計年度△1,327百万円）及び「不動産特定共同事業預り金の増減額」（当連結会計年度△1,000百万円）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。

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)																																																														
<p>※1. 担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">154,822</td> </tr> </table> <p>※2. 上記※1 に対する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">145,966</td> </tr> </table> <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 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;">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="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,871</td> </tr> </tbody> </table>		(百万円)	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		(百万円)	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	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	<p>※1. 担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,743</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">44,357</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他</td> <td style="text-align: right;">515</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,616</td> </tr> </table> <p>※2. 上記※1 に対する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,106</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">41,290</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,396</td> </tr> </table> <p>※3. 関連会社に対する投資有価証券は9百万円でありま す。</p> <p>4. 偶発債務 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;">3,155</td> </tr> <tr> <td>Kingfisher Bay Resort Village Pty. Ltd.</td> <td style="text-align: right;">594 (7百万豪ドル)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,749</td> </tr> </tbody> </table>		(百万円)	販売用不動産	7,743	仕掛販売用不動産	44,357	流動資産その他	515	計	52,616		(百万円)	1年内返済予定の長期借入金	9,106	長期借入金	41,290	計	50,396	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	3,155	Kingfisher Bay Resort Village Pty. Ltd.	594 (7百万豪ドル)	計	3,749
	(百万円)																																																														
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																																																														
	(百万円)																																																														
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																																																														
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																																																														
	(百万円)																																																														
販売用不動産	7,743																																																														
仕掛販売用不動産	44,357																																																														
流動資産その他	515																																																														
計	52,616																																																														
	(百万円)																																																														
1年内返済予定の長期借入金	9,106																																																														
長期借入金	41,290																																																														
計	50,396																																																														
被保証者	保証額 (百万円)																																																														
顧客住宅ローン連帯保証債務	3,155																																																														
Kingfisher Bay Resort Village Pty. Ltd.	594 (7百万豪ドル)																																																														
計	3,749																																																														

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																																								
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>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> <p>※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損</p> <p style="text-align: right;">11,016 百万円</p> <p>※3. 事業再生損失</p> <p>事業再生損失の内訳は以下のとおりであります。</p> <p>① 事業再生に伴う販売用不動産の簿価切下げ額</p> <p>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。</p> <p>② 減損損失</p> <p>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額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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売却予定資産</td> <td>建物、土地、その他</td> <td>東京都品川区他</td> <td style="text-align: right;">4,860 百万円</td> </tr> <tr> <td>開発凍結</td> <td>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> <p>③ 海外事業撤退に伴う損失</p> <p>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。</p> <p>④ その他</p> <p>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。</p>		(百万円)	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	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	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>販売促進費</td> <td style="text-align: right;">6,285</td> </tr> <tr> <td>人件費</td> <td style="text-align: right;">6,414</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">186</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">108</td> </tr> </table> <p>※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損</p> <p style="text-align: right;">6,053 百万円</p> <p>※3. 事業再生損失</p> <p>事業再生損失の内訳は以下のとおりであります。</p> <p>① 事業再生に伴う販売用不動産の簿価切下げ額</p> <p>平成 21 年 9 月 28 日に全対象債権者により合意された事業再生計画に基づき、より大幅な事業規模のダウンサイジングを実施することとなり、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 10,427 百万円を計上しております。</p> <p>② 減損損失</p> <p>平成 21 年 9 月 28 日に全対象債権者により合意された事業再生計画に基づき、売却する方針である固定資産について、平成 21 年 9 月に不動産売買契約を締結し、当該固定資産の帳簿価額を契約金額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売却予定資産</td> <td>建物、土地、その他</td> <td>東京都品川区他</td> <td style="text-align: right;">377 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ その他</p> <p>平成 21 年 9 月 28 日に全対象債権者により合意された事業再生計画に基づき、より大幅な事業規模のダウンサイジングを実施することとなり、早期退職者数が当初事業再生計画よりさらに増加したことによる早期退職費用の増加額等を含めた合計 1,094 百万円を追加負担額として計上しております。</p>		(百万円)	販売促進費	6,285	人件費	6,414	賞与引当金繰入額	186	退職給付費用	108	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	377 百万円
	(百万円)																																								
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																																								
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																																						
	(百万円)																																								
販売促進費	6,285																																								
人件費	6,414																																								
賞与引当金繰入額	186																																								
退職給付費用	108																																								
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	377 百万円																																						



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	119,782,727	—	—	119,782,727
第1回A種優先株式	6,500,000	—	—	6,500,000
合計	126,282,727	—	—	126,282,727
自己株式				
普通株式	33,237	20,055	—	53,292
第1回A種優先株式	—	—	—	—
合計	33,237	20,055	—	53,292

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加20,055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(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	385,000	—	—	385,000	—
	第2回新株予約権	普通株式	206,000	—	—	206,000	—
	第3回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	398,000	—	—	398,000	—
	第4回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	392,000	—	—	392,000	—
	第5回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	389,000	—	—	389,000	—
	第6回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,614,000	—	85,000	2,529,000	—
合計			—			—	

(注) 第6回新株予約権の減少85,000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。

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	119,782,727	762,910	112,567,412	7,978,225
第1回A種優先株式	6,500,000	—	6,500,000	—
第1種優先株式	—	31,500,000	—	31,500,000
劣後株式	—	20,000	—	20,000
合計	126,282,727	32,282,910	119,067,412	39,498,225
自己株式				
普通株式	53,292	47,579,570	47,632,243	619
第1回A種優先株式	—	325,000	325,000	—
合計	53,292	47,904,570	47,957,243	619

- (注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加762,910株は、第1回A種優先株式の全部を取得すると引換えに普通株式を交付したことによる増加であります。
2. 普通株式の発行済株式総数の減少112,567,412株は、株式併合による減少107,804,455株、消却による減少4,762,957株であります。
3. 第1回A種優先株式の発行済株式総数の減少6,500,000株は、株式併合による減少6,175,000株、消却による減少325,000株であります。
4. 第1種優先株式の発行済株式総数の増加31,500,000株は、第三者割当による増加であります。
5. 劣後株式の発行済株式総数の増加20,000株は、第三者割当による増加であります。
6. 普通株式の自己株式の株式数の増加47,579,570株は、単元未満株式の買取による増加5,570株、主要株主であるユニゾン・ファンドからの無償譲受による増加47,574,000株であります。
7. 普通株式の自己株式の株式数の減少47,632,243株は、株式併合による減少42,869,286株、消却による減少4,762,957株であります。
8. 第1回A種優先株式の自己株式の株式数の増減は、普通株式との引換えに伴う取得による増加325,000株、消却による減少325,000株であります。

## 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(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	385,000	—	385,000	—	—
	第2回新株予約権	普通株式	206,000	—	206,000	—	—
	第3回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	398,000	—	358,200	39,800	—
	第4回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	392,000	—	352,800	39,200	—
	第5回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	389,000	—	350,100	38,900	—
	第6回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,529,000	—	2,282,800	246,200	—
合計			—				—

- (注)1. 第1回新株予約権の減少385,000株は、消却による減少であります。
2. 第2回新株予約権の減少206,000株は、消却による減少であります。
3. 第3回新株予約権の減少358,200株は、株式併合による減少であります。
4. 第4回新株予約権の減少352,800株は、株式併合による減少であります。
5. 第5回新株予約権の減少350,100株は、株式併合による減少であります。
6. 第6回新株予約権の減少2,282,800株は、株式併合による減少2,233,800株、失効による減少49,000株であります。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

- (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22年6月29日 定時株主総会	第1種優先株式	292	資本剰余金	9.30	平成22年 3月31日	平成22年 6月30日

## (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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																																																		
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">20,241</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物計</td> <td style="text-align: right;">20,241</td> </tr> </table> <p>※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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">210</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">2,441</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△2,698</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td style="text-align: right;">46</td> </tr> <tr> <td>同社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>同社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△0</td> </tr> <tr> <td>差引：同社売却による収入</td> <td style="text-align: right;">△0</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	20,241	現金及び現金同等物計	20,241	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	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">26,423</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物計</td> <td style="text-align: right;">26,423</td> </tr> </table> <p>※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 株式の売却によりコスモスライフ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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">6,034</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">10,011</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△4,318</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△3,154</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td style="text-align: right;">7,427</td> </tr> <tr> <td>同社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;">16,000</td> </tr> <tr> <td>同社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△2,496</td> </tr> <tr> <td>差引：同社売却による収入</td> <td style="text-align: right;">13,503</td> </tr> </table> <p>3. 重要な非資金取引の内容 債務の株式化による増加額及び減少額</p> <table> <tr> <td>&lt;増加額&gt;</td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>資本金</td> <td style="text-align: right;">15,250</td> </tr> <tr> <td>資本剰余金</td> <td style="text-align: right;">15,250</td> </tr> <tr> <td>&lt;減少額&gt;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,600</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,900</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	26,423	現金及び現金同等物計	26,423	流動資産	6,034	固定資産	10,011	流動負債	△4,318	固定負債	△3,154	株式売却益	7,427	同社株式の売却価額	16,000	同社の現金及び現金同等物	△2,496	差引：同社売却による収入	13,503	<増加額>	(百万円)	資本金	15,250	資本剰余金	15,250	<減少額>		短期借入金	6,600	長期借入金	23,900
現金及び預金勘定	20,241																																																		
現金及び現金同等物計	20,241																																																		
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																																																		
現金及び預金勘定	26,423																																																		
現金及び現金同等物計	26,423																																																		
流動資産	6,034																																																		
固定資産	10,011																																																		
流動負債	△4,318																																																		
固定負債	△3,154																																																		
株式売却益	7,427																																																		
同社株式の売却価額	16,000																																																		
同社の現金及び現金同等物	△2,496																																																		
差引：同社売却による収入	13,503																																																		
<増加額>	(百万円)																																																		
資本金	15,250																																																		
資本剰余金	15,250																																																		
<減少額>																																																			
短期借入金	6,600																																																		
長期借入金	23,900																																																		

## (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 事業 (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、減損 損失及び資本的支出							
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

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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 事業 (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	130,841	9,430	13,616	16,106	169,995	—	169,995
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	462	145	1,749	2,358	(2,358)	—
計	130,841	9,893	13,762	17,856	172,353	(2,358)	169,995
営業費用	136,602	9,099	13,762	17,836	177,300	(2,507)	174,792
営業利益 (又は営業損失)	(5,760)	793	0	19	(4,947)	149	(4,797)
II 資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出							
資産	68,177	—	4,336	8,218	80,732	25,001	105,734
減価償却費	160	114	27	156	458	74	533
減損損失	223	—	21	35	280	96	377
資本的支出	93	168	19	133	414	47	461

(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、オフィスビルなどの転貸(サブリース)

その他事業……………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21,285百万円及び26,281百万円であり、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。

4. 不動産管理事業におきましては、当期連結会計年度において、当社が保有する連結子会社であったコスモスライフの全株式を譲渡したことに伴い、連結範囲から除外しております。

## (2) 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)及び当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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20年4月1日至平成21年3月31日)及び当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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21年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成22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	税務上の繰越欠損金
38,071	39,961
貸倒引当金損金算入限度超過額	貸倒引当金損金算入限度超過額
133	65
賞与引当金否認額	賞与引当金否認額
364	49
退職給付引当金否認額	販売用不動産評価損否認
172	16,279
販売用不動産評価損否認	減損損失
8,475	778
減損損失	事業再生損失否認
771	89
事業再生損失否認	その他
22,478	3,740
その他	繰延税金資産小計
4,343	60,964
繰延税金資産小計	評価性引当額
74,810	△60,910
評価性引当額	繰延税金資産合計
△74,120	54
繰延税金資産合計	(繰延税金負債)
690	その他有価証券評価差額金
(繰延税金負債)	海外子会社前払費用
海外子会社前払費用	△6
△19	△17
その他	その他
△2	△3
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
△21	△27
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
668	27
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	流動資産－繰延税金資産
403	22
固定資産－繰延税金資産	固定資産－繰延税金資産
264	10
	固定負債－その他
	△6
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
	(%)
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。	法定実行税率
	40.7
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目
	0.2
	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
	△45.0
	その他
	0.2
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	△4.0

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	△436.02円	1株当たり純資産額	△2,354.25円
1株当たり当期純損失金額(△)	△740.01円	1株当たり当期純利益金額	2,480.23円
		潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	752.37円
<p>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。</p>		<p>当社は、平成21年11月6日付で普通株式を10株に1株に併合し、第1回A種優先株式20株を1株に併合しております。</p> <p>なお、前期首に当該株式併合が行われたと仮定した場合における1株当たり情報は以下のとおりであります。</p> <p>1株当たり純資産額</p> <p style="text-align: right;">△4,360.17円</p> <p>1株当たり当期純損失金額(△)</p> <p style="text-align: right;">△7,400.14円</p>	

(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21年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)
純資産の部の合計額(百万円)	△45,183	14,011
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	7,020	32,793
(うち優先株式等)	(6,500)	(32,500)
(うち優先配当額)	(520)	(292)
(うち少数株主持分)	(0)	(0)
普通株式に係る純資産額(百万円)	△52,204	△18,781
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(株)	119,729,435	7,977,606

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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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)	△88,088	25,701
普通株主に帰属しない金額(百万円)	520	292
(うち優先配当額)	(520)	(292)
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△88,608	25,408
普通株式に係る期中平均株式数(株)	119,739,555	10,244,573
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)	—	292
(うち優先配当額)	(—)	(292)
普通株式増加数(株)	—	23,916,746
(うち第1回A種優先株式)	(—)	(1,157,716)
(うち第1種優先株式)	(—)	(22,120,786)
(うち劣後株式)	(—)	(638,244)
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	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、金融商品、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21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,713	25,109
売掛金	1,824	197
販売用不動産	47,242	8,793
仕掛販売用不動産	121,175	48,415
前渡金	4,846	1,440
前払費用	561	399
差入保証金	211	317
未収入金	2,729	—
立替金	3,349	—
その他	140	1,044
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	199,793	85,717
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,457	458
減価償却累計額	△1,641	△241
建物(純額)	815	216
工具、器具及び備品	344	323
減価償却累計額	△212	△230
工具、器具及び備品(純額)	131	92
土地	2,137	—
有形固定資産合計	3,085	309
無形固定資産		
商標権	18	16
ソフトウェア	400	174
その他	38	38
無形固定資産合計	457	229
投資その他の資産		
投資有価証券	994	699
関係会社株式	5,409	3,446
その他の関係会社有価証券	2,550	2,550
従業員に対する長期貸付金	6	—
破産更生債権等	16	—
長期前払費用	32	22
差入保証金	6,704	5,819
その他	514	262
貸倒引当金	△296	△156
投資その他の資産合計	15,930	12,644
固定資産合計	19,472	13,183
資産合計	219,266	98,900



(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	52,599	15,064
短期借入金	68,932	—
1年内返済予定の長期借入金	34,038	7,663
1年内返済予定の関係会社長期借入金	—	9,907
未払金	8,554	5,017
未払費用	312	144
未払法人税等	45	58
前受金	3,076	1,854
預り金	1,805	518
賞与引当金	126	54
不動産特定共同事業預り金	4,000	—
その他	467	138
流動負債合計	173,958	40,423
固定負債		
長期借入金	78,696	43,158
関係会社長期借入金	12,407	—
長期預り保証金	3,678	3,221
長期未払金	461	—
繰延税金負債	—	6
事業再生損失引当金	4,036	219
固定負債合計	99,279	46,605
負債合計	273,238	87,029
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	11,964	5,000
資本剰余金		
資本準備金	5,373	—
その他資本剰余金	—	44,812
資本剰余金合計	5,373	44,812
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△71,282	△37,950
利益剰余金合計	△71,282	△37,950
自己株式	△25	△0
株主資本合計	△53,969	11,861
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△2	9
評価・換算差額等合計	△2	9
純資産合計	△53,972	11,871
負債純資産合計	219,266	98,900

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高		
不動産売上高	136,269	130,752
不動産仲介収入	947	1,789
不動産賃貸収入	14,057	13,309
その他の売上高	882	659
売上高合計	152,157	146,511
売上原価		
不動産売上原価	137,320	123,547
不動産賃貸費用	12,770	12,550
その他の原価	83	91
売上原価合計	150,174	136,189
売上総利益	1,982	10,321
販売費及び一般管理費		
販売手数料	382	567
販売促進費	8,958	6,851
人件費	5,605	4,230
賞与引当金繰入額	84	46
退職給付費用	99	86
支払手数料	1,385	1,062
事務用消耗品費	274	208
租税公課	1,705	1,137
減価償却費	334	243
賃借料	1,079	1,207
その他	2,638	1,666
販売費及び一般管理費合計	22,547	17,307
営業損失(△)	△20,565	△6,986
営業外収益		
受取利息	16	5
受取配当金	1,010	39
設備賃貸料	254	214
その他	103	118
営業外収益合計	1,384	378
営業外費用		
支払利息	4,024	2,494
その他	346	572
営業外費用合計	4,371	3,066
経常損失(△)	△23,551	△9,674
特別利益		
投資有価証券売却益	371	—
関係会社株式売却益	—	14,036
貸倒引当金戻入額	50	—
債務免除益	—	41,000
その他	—	493
特別利益合計	422	55,529

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
特別損失		
固定資産除却損	148	142
投資有価証券評価損	240	276
事業再生損失	55,229	11,751
その他	584	334
特別損失合計	56,202	12,504
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△79,332	33,350
法人税、住民税及び事業税	17	18
法人税等調整額	11,855	—
法人税等合計	11,872	18
当期純利益又は当期純損失(△)	△91,204	33,332

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	11,964	11,964
当期変動額		
新株の発行	—	16,250
資本金から剰余金への振替	—	△23,214
当期変動額合計	—	△6,964
当期末残高	11,964	5,000
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	5,373	5,373
当期変動額		
新株の発行	—	16,250
準備金から剰余金への振替	—	△21,623
当期変動額合計	—	△5,373
当期末残高	5,373	—
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	—	—
当期変動額		
資本金から剰余金への振替	—	23,214
準備金から剰余金への振替	—	21,623
自己株式の消却	—	△26
当期変動額合計	—	44,812
当期末残高	—	44,812
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	5,373	5,373
当期変動額		
新株の発行	—	16,250
資本金から剰余金への振替	—	23,214
自己株式の消却	—	△26
当期変動額合計	—	39,438
当期末残高	5,373	44,812
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	21,340	△71,282
当期変動額		
剰余金の配当	△1,418	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△91,204	33,332
当期変動額合計	△92,622	33,332
当期末残高	△71,282	△37,950
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	21,340	△71,282
当期変動額		
剰余金の配当	△1,418	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△91,204	33,332
当期変動額合計	△92,622	33,332
当期末残高	△71,282	△37,950

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△23	△25
当期変動額		
自己株式の取得	△2	△0
自己株式の消却	—	26
当期変動額合計	△2	25
当期末残高	△25	△0
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	38,655	△53,969
当期変動額		
新株の発行	—	32,500
剰余金の配当	△1,418	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△91,204	33,332
自己株式の取得	△2	△0
自己株式の消却	—	—
当期変動額合計	△92,625	65,831
当期末残高	△53,969	11,861
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	909	△2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△911	11
当期変動額合計	△911	11
当期末残高	△2	9
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	909	△2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△911	11
当期変動額合計	△911	11
当期末残高	△2	9
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	39,564	△53,972
当期変動額		
新株の発行	—	32,500
剰余金の配当	△1,418	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△91,204	33,332
自己株式の取得	△2	△0
自己株式の消却	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△911	11
当期変動額合計	△93,537	65,843
当期末残高	△53,972	11,871

- (4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

6. 役員の変動（平成22年6月29日付）

- (1) 代表取締役の変動  
該当事項はありません。

(2) その他の役員の変動

- ① 新任取締役候補  
取締役 枝廣 寿雄（現 財務部長）
- ② 退任予定取締役  
取締役 嗟峨 行介（現 経理財務担当）
- ③ 退任予定監査役  
常勤監査役 鹿倉 則彰（顧問就任予定）

(3) 役職の変更（平成22年7月1日付）

氏名	新役職	旧役職
桑原 伸一郎	取締役 ＜総務人事・仲介事業・西日本支社担当＞	取締役 ＜総務人事・西日本支社担当＞
杉谷 景	取締役 ＜建築・賃貸事業担当＞	取締役 ＜建築担当＞