

# 四半期報告書

(第45期第 1 四半期)

自 平成25年 4 月 1 日  
至 平成25年 6 月 30 日

株式会社コスモスイニシア

E03938

# 目 次

頁

表 紙

## 第一部 企業情報

### 第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移 .....	1
2 事業の内容 .....	1

### 第2 事業の状況

1 事業等のリスク .....	2
2 経営上の重要な契約等 .....	4
3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 .....	5

### 第3 提出会社の状況

1 株式等の状況	
（1）株式の総数等 .....	8
（2）新株予約権等の状況 .....	8
（3）行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等 .....	8
（4）ライツプランの内容 .....	9
（5）発行済株式総数、資本金等の推移 .....	9
（6）大株主の状況 .....	9
（7）議決権の状況 .....	9
2 役員の状況 .....	10

### 第4 経理の状況 .....

11

#### 1 四半期連結財務諸表

（1）四半期連結貸借対照表 .....	12
（2）四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	14
四半期連結損益計算書 .....	14
四半期連結包括利益計算書 .....	15

#### 2 その他 .....

18

## 第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....

19

[四半期レビュー報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年8月9日
【四半期会計期間】	第45期第1四半期（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）
【会社名】	株式会社コスモスイニシア
【英訳名】	COSMOS INITIA Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高木 嘉幸
【本店の所在の場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【電話番号】	（03）5444－3220
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 中崎 健一
【最寄りの連絡場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【電話番号】	（03）5444－3220
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 中崎 健一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社コスモスイニシア西日本支社 （大阪市北区中崎西二丁目4番12号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第44期 第1四半期連結 累計期間	第45期 第1四半期連結 累計期間	第44期
会計期間	自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日	自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日	自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日
売上高（百万円）	16,679	13,136	85,824
経常利益又は経常損失（△）（百万円）	△841	△719	2,100
四半期（当期）純損失（△）（百万円）	△846	△726	△1,073
四半期包括利益又は包括利益（百万円）	△626	△612	△701
純資産額（百万円）	13,185	12,236	13,109
総資産額（百万円）	53,563	47,713	48,170
1株当たり四半期（当期）純損失金額 （△）（円）	△79.91	△37.04	△134.96
潜在株式調整後1株当たり四半期（当期） 純利益金額（円）	—	—	—
自己資本比率（％）	24.62	25.64	27.22

（注）1．当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2．売上高には消費税及び地方消費税は含まれておりません。

3．潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益金額は、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期（当期）純損失金額であるため記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動はありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について変更があったため、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、この四半期報告書提出日（平成25年8月9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、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も、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、主に金融機関等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、新築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、新築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。

#### （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等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。

#### (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、新築マンション及び戸建住宅をご購入いただいたお客様等、もしくはご検討いただいたお客様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あたり、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。
- ・建設業は、「建設業法」「建築士法」「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」「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。

#### (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4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、当該事業から撤退する方針であることから、将来の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、将来における事業撤退に伴う費用が大幅に増加するなど、事業撤退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) 当社の筆頭株主及び親会社について

当社の筆頭株主及び親会社は、大和ハウス工業株式会社であり、同社は、当社の発行済株式総数（普通株式）の63.19%を保有しており、当社の経営について重大な影響を及ぼす可能性があります。当社の経営方針についての考え方や同社の利害が、当社の他の株主と常に一致するとの保証はなく、当社グループの経営方針についての考え方及び同社による当社株式に係る議決権行使等により、当社グループの事業運営に影響を及ぼす可能性があり、これらの結果、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## 2【経営上の重要な契約等】

### 1. 大和ハウス工業株式会社との資本業務提携契約

当社は、平成25年4月16日開催の取締役会決議に基づき、同日付で大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といい、当該契約による資本業務提携を「本資本業務提携」といいます。）を締結いたしました。

#### （1）資本提携の概要等

##### ① 資本提携の概要

- （a）当社は、大和ハウス工業を割当予定先として第三者割当の方法により新たに普通株式（払込金額の総額：9,500,022,000円）を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）
- （b）本第三者割当の完了を条件として、当社は、資本金の額4,750,011,000円及び資本準備金の額4,750,011,000円をそれぞれ減少すること（以下「本資本金等の額の減少」といいます。）
- （c）本資本金等の額の減少の効力発生を条件として、当社は、大和ハウス工業を除く第1種優先株式を保有する株主の全員（株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三菱UFJリース株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社横浜銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社関西アーバン銀行及び信金中央金庫をいい、以下「既存優先株主」と総称します。）より、その保有する第1種優先株式（合計3,050,000株）を総額9,150,000,000円（1株当たり金3,000円）で取得すること（以下かかる自己株式取得を「本自己株式取得」といいます。）
- （d）本自己株式取得を条件として、当社は、第1種優先株式の内容のうち、当社の普通株式を対価とする取得請求権の取得価額を本第三者割当の1株当たりの払込金額と同額（金490円）へ修正し、かつ、その行使期間を平成25年6月27日へと早めた上で、大和ハウス工業が、その保有する第1種優先株式（100,000株）について当該取得請求権を行使すること（以下「本転換」といいます。）

##### ② 役員選任議案の上程

当社は、大和ハウス工業が指名する非常勤取締役の候補者2名及び非常勤監査役の候補者1名を大和ハウス工業による本第三者割当に係る払い込みを条件として当社の取締役及び監査役にそれぞれ選任するために必要な議案を、平成25年6月21日開催予定の当社の定時株主総会に上程いたします。

##### ③ 上場及び経営体制の維持

大和ハウス工業は、当社の普通株式の上場及び本資本業務提携契約締結日時点の当社の経営体制等の維持・継続について了承し、上場会社としての当社の経営の自主性を尊重いたします。

##### ④ 大和ハウス工業による株式の譲渡及び取得

大和ハウス工業は、大和ハウスグループ（大和ハウス工業及びその子会社・関連会社の総称をいいます。以下同じ。）が、当社が発行する株式の取得、譲渡、取得請求権の行使その他の方法により、その保有する当社の株式の数を変更する場合、その内容、必要性及び時期等について事前に当社との間で誠実に協議いたします。

##### ⑤ 当社による株式の発行

当社は、本資本業務提携契約に定める場合以外に株式、新株予約権、新株予約権付社債その他の潜在株式を新たに発行する場合には、事前に大和ハウス工業と誠実に協議いたします。

#### （2）業務提携の概要

（a）首都圏及び関西圏におけるマンションを中心とした住宅分譲事業において、新築住宅の開発及び既存の集合住宅のリノベーション・建て替えへの取り組みも含めた一定のマーケットシェア維持を目指した安定的な事業継続を目指す、（b）投資用不動産開発に注力し、当社と大和ハウス工業系列の投資法人との連携を目指す、（c）当社と関連する大和ハウスグループとの具体的な業務提携の促進を図り、拡大が想定される中古マンション、戸建住宅及び事業用不動産の流通市場並びに既存の集合住宅等の大規模修繕、リノベーション及びリフォーム市場での当社の事業拡張を目指すといった基本方針の下、以下の各号に定める事業について、具体的な業務提携の促進を図るための協議を引き続き継続していきます。

##### ① 新築マンション開発事業

大和ハウス工業のマンション事業部と当社は、首都圏、及び、関西圏での新築マンション開発事業において、共同事業プロジェクトの拡張と、協調した商品開発・マーケティング力の強化を目指し、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

##### ② 中古マンションなどの流通仲介・リフォーム事業

大和ハウスグループと当社は、流通仲介・リフォーム事業の拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

③ 既存の集合住宅などにおける大規模修繕・リノベーション工事業等

大和ハウスグループと当社は、分譲マンションの大規模修繕・リノベーション工事業の受注拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。また、大和ハウスグループと当社は、企業の社宅及び賃貸マンションの再生案件などを主な対象とした、「一棟リノベーション・マンション分譲事業」に関しても一層の連携促進を図る。

④ 大和ハウス工業系列の投資法人との契約について

大和ハウス工業は当社が「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」との間で不動産等の情報提供及び業務支援等を目的とする契約を締結することに協力する。

⑤ 賃貸運用資産の企画・マネジメント事業

当社は現状の「賃貸マンションのサブリース」をメインとした賃貸事業の拡張のためにM&A手法も含めた受託案件数の増加を目指す。また、大和ハウスグループとの連携強化や不動産所有者への企画提案力、及び、提供する商品・サービスの競争力アップを目指すべく協議を行う。

⑥ オーストラリア事業

大和ハウス工業と当社は、オーストラリアにおけるフレージャー島事業に関して、当社のオーストラリア事業からの撤退方針を受け、両社が平成23年4月27日付で締結した業務提携に関する基本合意書に関しての見直しを行う。

これらの業務提携のほか、本第三者割当後、大和ハウス工業は、当社の事業推進のために必要な金融機関からの借入れに対し、以下の各号に定めるものの他別途払込期日までに締結する保証委託契約に定めるところに従って、融資保証枠を供与することとなっております。大和ハウス工業は、当社が事業運営上必要な資金について金融機関からの借入れを行う場合、当社の要請に従い、当該保証委託契約に従って、金融機関からの借入の保証を行うこととなります。

① 融資保証枠の上限：元本総額180億円

② 契約期間：1年

2. 既存優先株主との合意

当社は、平成25年4月16日開催の取締役会決議に基づき、同日付で既存優先株主との間で第1種優先株式の取得に関する合意書をそれぞれ締結いたしました。

(合意内容)

当社は、本資本金等の額の減少の効力発生を条件として、既存優先株主より、その保有する第1種優先株式（合計3,050,000株）を総額9,150,000,000円（1株当たり金3,000円）で取得すること。

3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

本項における将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日において当社グループが判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期連結累計期間の経営成績は、不動産販売事業におきまして、新築マンションの売上総利益率の改善や販売費及び一般管理費の削減が図られた一方で、前年同期と比較して、新築マンションの引渡を開始する物件が少なかったことから、売上高131億36百万円（前年同期比21.2%減）、営業損失5億65百万円、経常損失7億19百万円、四半期純損失7億26百万円を計上いたしました。

新築マンション及び戸建住宅の契約進捗は、順調に推移しており、不動産賃貸事業及び不動産仲介事業におきましても概ね計画通りの業績推移となっております。

なお、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は、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、平成26年3月期における新築マンションの引渡時期が、第4四半期連結会計期間に集中するため、当第1四半期連結会計期間の売上高は相対的に小さくなっております。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	16,679	13,136	△3,543	△21.2
営業損失(△)	△715	△565	149	—
経常損失(△)	△841	△719	122	—
四半期純損失(△)	△846	△726	119	—



報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

なお、各セグメントのセグメント損益は、営業損益ベースの数値であります。

#### ① 不動産販売事業

新築マンション販売におきましては、『イニシア東武練馬』（東京都）、『イニシア豊洲コンフォートプレイス』（東京都）、『イニシア川口並木サザンフォート』（埼玉県）等、引渡戸数が110戸（前年同期比161戸減）となったことなどにより、売上高41億14百万円（同58.6%減）を計上いたしました。

戸建住宅販売におきましては、『コスモアベニュー世田谷烏山』（東京都）、『コスモアベニュー国分寺恋ヶ窪』（東京都）等、引渡区画数が30区画（同18区画増）となったことなどにより、売上高15億39百万円（同127.4%増）を計上いたしました。

土地・建物販売におきましては、一棟リノベーションマンション『リノマークス津田沼』（千葉県）が完売したことや土地売却等により、売上高11億82百万円を計上いたしました。

不動産販売事業全体においては、新築マンションの販売代理収入等を合計した結果、売上高69億80百万円（同35.7%減）、セグメント損失3億42百万円を計上いたしました。

なお、新築マンションの売上総利益率は前年同期比2.5%改善の14.8%、戸建住宅の売上総利益率は同4.9%低下の8.3%となり、当第1四半期連結会計期間末における新築マンション・戸建住宅の未契約完成在庫は各々0戸・13区画であります。

※新築マンションにはタウンハウス、戸建住宅には宅地分譲、土地・建物にはリノベーションマンションを含んでおります。

※共同事業物件における戸数及び区画数については、事業比率に基づき計算しております。

※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。

（単位：百万円）

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率（%）
売上高	10,854	6,980	△3,874	△35.7
セグメント損失（△）	△247	△342	△95	—

売上高の内訳

（単位：百万円）

	前第1四半期		当第1四半期		前年同期比		
	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）	271	9,936	110	4,114	△161	△5,822	△58.6
戸建住宅（区画）	12	676	30	1,539	18	862	127.4
土地・建物	—	18	—	1,182	—	1,164	—
販売代理・その他	—	222	—	144	—	△78	△35.2
合計	—	10,854	—	6,980	—	△3,874	△35.7

新築マンション及び戸建住宅の販売状況

（平成25年6月30日現在）

		引渡計画	契約済			契約進捗率（%）
			前連結会計年度末	第1四半期	第1四半期末	
通期	新築マンション（戸）	899	145	307	452	50.3
	戸建住宅（区画）	112	21	27	48	42.9

#### ② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、首都圏におけるサブリース事業を中心に展開し、マンションの受託戸数が7,498戸（同329戸増）となり、前連結会計年度において収益性の低い物件が一掃されたことや原価削減等により、売上高33億9百万円（同2.0%減）、セグメント利益1億50百万円（同39.8%増）を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	3,376	3,309	△66	△2.0
セグメント利益	107	150	42	39.8
転貸マンション戸数	7,169	7,498	329	—
空室率 (%)	4.7	5.0	0.3	—

## ③ 不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、個人仲介の取扱件数及び法人向けの不動産コンサルティングフィーが増加する等好調に推移した一方で、前年同期と比較して、中古マンションの買取再販における販売戸数が減少したこと等により、売上高2億32百万円（同12.1%減）、セグメント損失15百万円を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	264	232	△32	△12.1
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	1	△15	△17	—
取扱高	7,786	7,536	△249	△3.2
取扱件数 (件)	175	226	51	29.1

## ④ その他事業

その他事業におきましては、前年同期と比較して、マンションギャラリー設営事業及びスチールハウス建設事業において増収となったことに加え、マンションギャラリー設営事業における利益率が改善したこと等により、売上高28億61百万円（同21.8%増）、セグメント利益20百万円を計上いたしました。

(単位：百万円)

	前第1四半期	当第1四半期	前年同期比	増減率 (%)
売上高	2,349	2,861	512	21.8
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	△234	20	254	—

## (2) 資産、負債、純資産の状況

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は477億13百万円となり、前連結会計年度末比4億56百万円減少いたしました。これは主に事業用地の仕入れや事業進捗に伴い仕掛販売用不動産が増加した一方で、支払手形の決済に伴い現金及び預金が減少したことや、新築マンション及び戸建住宅の引渡が進んだことにより販売用不動産が減少したことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は354億77百万円となり、前連結会計年度末比4億17百万円増加いたしました。これは主に支払手形や預り金が減少した一方で、借入金が増加したことによるものです。

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は122億36百万円となり、自己資本比率は25.64%となりました。

## (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

## (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能種類株式総数（株）
普通株式	505,000,000
計	505,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成25年6月30日）	提出日現在発行数（株） （平成25年8月9日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名
普通株式	33,911,219	33,911,219	東京証券取引所 JASDAQ （スタンダード）
計	33,911,219	33,911,219	—

（注）1. 「提出日現在発行数」欄には、平成25年8月1日からこの四半期報告書提出日までの、新株予約権の行使により増加した普通株式数は含まれておりません。

2. 権利の内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

3. 単元株式数は100株であります。

##### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

当第1四半期会計期間において、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る新株予約権が以下のとおり行使されております。

なお、平成25年6月21日開催の第44期定時株主総会の決議並びに普通株主による種類株主総会の決議及び第1種優先株主による種類株主総会の決議に基づき、同年6月27日付で第1種優先株式の内容のうち、当社の普通株式を対価とする取得請求権の取得価額を本第三者割当の1株当たりの払込金額と同額（金490円）へ修正し、かつ、その行使期間を平成25年6月27日へと早めた上で、大和ハウス工業が、その保有する第1種優先株式（100,000株）について当該取得請求権を行使し、普通株式（2,040,816株）を取得しております。当該内容は、「第2 事業の状況 2. 経営上の重要な契約等」に記載しております。

##### 第1種優先株式

	第1四半期会計期間 （自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）
当該四半期会計期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数（個）	1,000
当該四半期会計期間の権利行使に係る交付株式数（株）	2,040,816
当該四半期会計期間の権利行使に係る平均行使価額等（円）	490.0
当該四半期会計期間の権利行使に係る資金調達額（百万円）	—
当該四半期会計期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計（個）	1,000
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数（株）	2,040,816
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等（円）	490.0
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額（百万円）	—

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成25年 6 月24日 (注) 1	—	15,632,603	—	5,000	61	154
平成25年 6 月27日 (注) 2	19,387,800	35,020,403	4,750	9,750	4,750	4,904
平成25年 6 月27日 (注) 3	—	35,020,403	△4,750	5,000	△4,750	154
平成25年 6 月27日 (注) 4	2,040,816	37,061,219	—	5,000	—	154
平成25年 6 月27日 (注) 5	△3,150,000	33,911,219	—	5,000	—	154

(注) 1. その他資本剰余金を原資とする配当に伴う資本準備金の積立であります。

2. 平成25年 4 月16日開催の取締役会及び平成25年 6 月21日開催の第44期定時株主総会の決議に基づく、第三者割当による新株式（普通株式）の発行。

発行新株式数 19,387,800株（普通株式）

発行価額 1株当たり 490円

資本組入額 1株当たり 245円

割当先及び割当株式数 大和ハウス工業株式会社 19,387,800株

3. 会社法第447条第1項及び第3項並びに会社法第448条第1項及び第3項の規定に基づき、資本金及び資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えております。

4. 平成25年 6 月21日開催の第44期定時株主総会の決議並びに普通株主による種類株主総会の決議及び第1種優先株主による種類株主総会の決議に基づく、取得請求権の行使に伴い、第1種優先株式を取得するのと引き換えに普通株式を交付したことによる増加であります。

5. 自己株式（第1種優先株式 3,150,000株）を消却しております。

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成25年 3 月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成25年 3 月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	第1種優先株式 3,150,000	—	(注) 3
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	(自己保有株式) 普通株式 2,000	—	(注) 1
完全議決権株式（その他）	普通株式 12,449,700	124,497	(注) 1, 2
単元未満株式	普通株式 30,903	—	(注) 1
発行済株式総数	15,632,603	—	(注) 3, 4
総株主の議決権	—	124,497	—

- (注) 1. 普通株式の内容は、「1 (1) ②発行済株式」の「内容」に記載しております。
2. 「完全議決権株式（その他）」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が1,500株（議決権15個）含まれております。
3. 第1種優先株式は、平成25年6月27日付で発行済株式の全て（3,150,000株）を消却しております。
4. 発行済株式総数は、平成25年4月16日開催の取締役会及び平成25年6月21日開催の第44期定時株主総会の決議に基づく、第三者割当による新株式（普通株式）の発行により同年6月27日付で19,387,800株増加し、また、平成25年6月21日開催の第44期定時株主総会の決議並びに普通株主による種類株主総会の決議及び第1種優先株主による種類株主総会の決議に基づく、取得請求権の行使に伴い、第1種優先株式を取得するのと引き換えに普通株式を交付したことにより同年6月27日付で2,040,816株増加しております。

## ②【自己株式等】

平成25年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
株式会社コスモスイニシア	東京都港区芝五丁目34番6号	2,000	—	2,000	0.01
計	—	2,000	—	2,000	0.01

(注) 当第1四半期会計期間末日現在の自己株式数は、2,106株であります。

## 2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
取締役	—	高井 基次	昭和24年2月22日生	昭和46年4月 野村不動産株式会社入社 平成6年6月 同社取締役 平成15年6月 同社取締役副社長 平成16年5月 野村不動産ホールディングス株式会社取締役 平成20年4月 野村不動産株式会社取締役兼 副社長執行役員 平成23年4月 同社特別顧問 平成24年9月 大和ハウス工業株式会社顧問 平成24年10月 同社上席執行役員兼 マンション事業推進部統括部長<マンション事業担当> (現任) 平成25年6月 当社取締役 (現任)	(注) 1	—
取締役	—	柴田 英一	昭和36年2月10日生	昭和58年4月 大和ハウス工業株式会社入社 平成17年4月 同社管理本部 連結経営管理部部長 平成23年4月 同社執行役員兼 経営管理本部連結経営管理部部長 (現任) 平成25年6月 当社取締役 (現任)	(注) 1	—
監査役	—	中里 智行	昭和36年10月29日生	昭和59年4月 大和ハウス工業株式会社入社 平成20年4月 同社埼玉支店 管理部部長 平成24年6月 同社東京支社 経理部部長 平成25年4月 同社東京本社 経理部部長 (現任) 平成25年6月 当社監査役 (現任)	(注) 2	—

1. 平成25年6月27日付の就任から1年間
2. 平成25年6月27日付の就任から4年間

## 第4【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）及び第1四半期連結累計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり交代しております。

第44期連結会計年度

新日本有限責任監査法人

第45期第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累計期間

有限責任監査法人トーマツ

1 【四半期連結財務諸表】  
(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,394	6,926
受取手形及び売掛金	1,624	794
販売用不動産	4,633	3,489
仕掛販売用不動産	13,003	15,170
その他のたな卸資産	334	326
繰延税金資産	14	13
その他	5,742	5,706
貸倒引当金	△59	△63
流動資産合計	33,687	32,364
固定資産		
有形固定資産	423	419
無形固定資産	258	233
投資その他の資産		
長期貸付金	9,501	10,354
繰延税金資産	30	33
その他	4,328	4,369
貸倒引当金	△61	△61
投資その他の資産合計	13,800	14,696
固定資産合計	14,482	15,349
資産合計	48,170	47,713

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年 3 月31日)	当第 1 四半期連結会計期間 (平成25年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,168	1,482
短期借入金	1,264	1,274
1年内返済予定の長期借入金	1,732	1,803
1年内返済予定の関係会社長期借入金	—	2,500
未払金	8,461	5,776
未払法人税等	12	7
預り金	5,778	4,854
賞与引当金	295	123
その他	2,565	3,274
流動負債合計	22,279	21,095
固定負債		
長期借入金	2,998	1,640
関係会社長期借入金	—	2,250
海外事業撤退損失引当金	7,256	7,907
その他	2,526	2,584
固定負債合計	12,781	14,382
負債合計	35,060	35,477
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,985	5,724
利益剰余金	3,628	2,901
自己株式	△0	△0
株主資本合計	14,612	13,624
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	0
為替換算調整勘定	△1,503	△1,389
その他の包括利益累計額合計	△1,502	△1,388
純資産合計	13,109	12,236
負債純資産合計	48,170	47,713



(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】  
【四半期連結損益計算書】  
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)
売上高	※1 16,679	※1 13,136
売上原価	14,137	10,679
売上総利益	2,541	2,457
販売費及び一般管理費	3,257	3,022
営業損失(△)	△715	△565
営業外収益		
設備賃貸料	12	10
その他	17	7
営業外収益合計	30	17
営業外費用		
支払利息	116	85
株式交付費	—	43
その他	41	42
営業外費用合計	157	171
経常損失(△)	△841	△719
税金等調整前四半期純損失(△)	△841	△719
法人税、住民税及び事業税	3	6
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	4	7
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△846	△726
四半期純損失(△)	△846	△726

【四半期連結包括利益計算書】  
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純損失 (△)	△846	△726
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	0
為替換算調整勘定	220	114
その他の包括利益合計	220	114
四半期包括利益	△626	△612
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△626	△612

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 保証債務

次の顧客等について、金融機関からの借入等に対し保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
住宅ローン利用顧客	2,991百万円	283百万円
株式会社セーキ	601	601
計	3,592	884

(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6月30日)

- ※1. 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、例年、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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日至平成25年6月30日)
減価償却費	52百万円	59百万円

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成24年6月28日 定時株主総会	第1種優先株式	614	195.00	平成24年3月31日	平成24年6月29日	利益剰余金

II 当第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成25年6月21日 定時株主総会	第1種優先株式	611	194.00	平成25年3月31日	平成25年6月24日	資本剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成25年6月27日付で大和ハウス工業を割当先とした第三者割当の方法による新株式(普通株式)の発行により、総額95億円の払込を受けたことから、資本金が47億50百万円、資本準備金が47億50百万円増加し、資本金が97億50百万円、資本準備金が49億4百万円となりました。

また、同日付で会社法447条第1項及び第3項並びに会社法第448条第1項及び第3項の規定に基づき、資本金47億50百万円、資本準備金47億50百万円を減少させ、それぞれの全額をその他資本剰余金に振り替えております。当社は、これらの会社法上の分配可能額を確保した上で、大和ハウス工業を除く第1種優先株式を保有する株主の全員より、その保有する第1種優先株式(合計3,050,000株)を総額91億50百万円で取得し、また大和ハウス工業が、その保有する第1種優先株式について取得請求権を行使することにより、第1種優先株式(100,000株)を取得し、同日付で取得した第1種優先株式(合計3,150,000株)全てを消却しております。

その結果、当第1四半期連結会計期間末において資本金50億円、資本剰余金57億24百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他 事業	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	10,854	3,364	264	2,196	16,679
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	11	—	152	164
計	10,854	3,376	264	2,349	16,844
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△247	107	1	△234	△372

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位: 百万円)

利益	金額
報告セグメント計	△372
セグメント間取引消去	22
全社費用(注)	△365
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△715

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

II 当第1四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他 事業	
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	6,980	3,297	232	2,626	13,136
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	11	—	235	247
計	6,980	3,309	232	2,861	13,384
セグメント利益又はセグメント損失(△)	△342	150	△15	20	△187

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

利益	金額
報告セグメント計	△187
セグメント間取引消去	△6
全社費用（注）	△371
四半期連結損益計算書の営業損失（△）	△565

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

（1株当たり情報）

1株当たり四半期純損失金額（△）及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 （自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）
1株当たり四半期純損失金額（△）	△79円91銭	△37円04銭
（算定上の基礎）		
四半期純損失金額（△）（百万円）	△846	△726
普通株主に帰属しない金額（百万円）	151	—
（うち優先配当額（百万円））	（151）	（—）
普通株式に係る四半期純損失金額（△）（百万円）	△997	△726
普通株式の期中平均株式数（株）	12,480,805	19,623,413

（注）潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失金額であるため、記載しておりません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成25年 8 月 7 日

株式会社コスモスイニシア

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員 公認会計士 渡 邊 明 久 印  
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 高 見 勝 文 印  
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社コスモスイニシアの平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社コスモスイニシア及び連結子会社の平成25年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

その他の事項

会社の平成25年3月31日をもって終了した前連結会計年度の第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累計期間に係る四半期連結財務諸表並びに前連結会計年度の連結財務諸表は、それぞれ、前任監査人によって四半期レビュー及び監査が実施されている。前任監査人は、当該四半期連結財務諸表に対して平成24年8月8日付で無限定の結論を表明しており、また、当該連結財務諸表に対して平成25年6月21日付で無限定適正意見を表明している。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年8月9日
【会社名】	株式会社コスモスイニシア
【英訳名】	COSMOS INITIA Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高木 嘉幸
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都港区芝五丁目34番6号
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社コスモスイニシア西日本支社 (大阪市北区中崎西二丁目4番12号)



1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長高木嘉幸は、当社の第45期第1四半期（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。