



平成 21 年 9 月 28 日

各 位

会 社 名 株式会社コスモスイニシア
代表者名 代表取締役社長 町田 公志
(JASDAQ コード 8844)
問合せ先 経営企画部長 野崎 勇一
(TEL. 03-3580-2680)

事業再生 ADR 手続の成立及び債務免除等の金融支援に関するお知らせ

当社は、平成21年4月28日付で公表いたしました「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、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する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。）を進めてまいりましたが、本日、平成21年9月28日開催の第3回債権者会議の続行期日において、当社の事業再生計画案について、全対象債権者の皆様から同意書の提出を頂きました。

よって、本日をもちまして事業再生 ADR 手続が成立し、当社の債務の一部免除及び債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を含む金融支援に関する同意を頂きましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

I. 事業再生 ADR 手続の成立

当社は、平成21年4月28日付で公表いたしました「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、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、事業再生 ADR 手続による事業再生を目指してまいりました。

当社は、事業再生 ADR 手続の中で、全対象債権者の皆様と協議を進めながら、公正中立な立場にある事業再生実務家協会（事業再生 ADR 手続の手続実施者）より調査・指導・助言をいただき、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定し、平成21年8月28日開催の第2回債権者会議の再続行期日におきまして、全対象債権者の皆様に対して事業再生計画案を説明し、金融支援の要請をしておりましたが、本日、平成21年9月28日開催の第3回債権者会議の続行期日において、当社の事業再生計画案について、全対象債権者の皆様から同意書の提出を頂き、事業再生 ADR 手続が成立いたしました。

II. 債務免除及び債務の株式化を含む金融支援

1. 金融支援を受けるに至った経緯

当社は、平成17年6月にリクルートグループから MBO スキームにより独立し、平成21年3月期を最終年度とする3ヶ年の「中期経営計画」に基づき、収益及び財務体質の強化を図ると共に、優先株式を償還するなど事業基盤の確立に努めて参りました。

しかしながら、サブプライムローン問題並びにリーマンショックなどを契機とした金融市場の混乱と信用収縮、これに伴う景気の急激な悪化を背景に、不動産市場が予想を超えて冷え込む中、当社経営状態も大幅に悪化し、平成21年3月期におきまして連結ベースで451億円、個別ベースで539億円の債務超過となり、当社単独で抜本的な再生を図ることが困難な状況となりました。そこで、平成21年4月17日付で事業再生 ADR 手続の利用申請を行い、事業再生 ADR 手続の中で、全対象債権者の皆様に対して金融支援を要請するなどの抜本的な事業再生を目指すこととなりました。

2. 債務の内容（平成21年4月17日現在）

(1) 対象債権者

取引先38金融機関、連結子会社である株式会社コスモスライフ（以下、「コスモスライフ」という。）及びCAM6特定目的会社（以下、「CAM6」という。）

※CAM6は、武蔵浦和駅前第三街区PJの用地を保有している特定目的会社です。当社とCAM6との間で不動産売買予約契約を締結しており、当社はCAM6に対して売買代金105億30百万円で対象不動産を買い取る義務を負っております。

※コスモスライフとCAM6については、当初、事業再生ADR手続の対象債権者となっていましたが、その後の協議により、対象債権者に加えさせていただくことになりました。

(2) 債務の種類

借入金（取引先38金融機関及びコスモスライフ）

不動産買取代金請求権（CAM6）

※CAM6の取引先金融機関2社が、CAM6の当社に対する一切の債権（不動産買取代金請求権105億30百万円）について質権を設定していることから、同取引先金融機関2社のCAM6に対するローン78億円を当社が実質的に保証している状態にあります。

(3) 債務の額及び債務総額に対する割合

（連結）1,683億円、63.0% （個別）1,828億円、68.0%

※連結と個別の債務の差額は、コスモスライフに対する債務40億円及びCAM6に対する債務105億30百万円であります。

3. 金融支援の概要

(1) 債務免除

① 借入先 取引先13金融機関及びコスモスライフ

② 債務の内容及び金額 借入金・（連結）370億円、（個別）410億円

※連結と個別の債務の差額は、コスモスライフに対する債務40億円であります。

(2) 債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）

① 借入先 取引先13金融機関

② 債務の内容及び金額 借入金・（連結・個別）305億円

(3) 債務の返済条件緩和（返済方法の変更及び返済期日のリスクジューリング）

① 借入先 取引先38金融機関（上記の取引先13金融機関を含む）

② 債務の内容及び金額 借入金・（連結・個別）1,008億円

(4) CAM6に関する権利変更（実質保証債務免除）

当社が不動産買取義務を負っている不動産売買予約契約を合意解約すると同時に、当社がCAM6の取引先金融機関2社に対して負っている実質保証債務78億円について、保証履行の上限を8億円とする旨の変更契約を締結する予定です。（個別）

4. 事業再生計画の概要

(1) 経営が困難になった原因

当社は、平成17年6月にリクルートグループからMBOスキームにより独立し、平成21年3月期を最終年度とする3ヶ年の「中期経営計画」に基づき、積極的な投資及び増収増益を目指す一方で、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するなど、リスク管理体制について万全な整備が整わない状態において、急激に長期開発案件を含めた、大量の用地仕入を行い、その原資を借入金の調達に依存してまいりました。

そのような中、昨年のサブプライムローン問題並びにリーマンショックなどを契機とした金融市場の混乱と信用収縮、これに伴う景気の急激な悪化を背景に、不動産市場が予想を超えて冷え込む中、販売不振及び販売価格の下落が発生し、多額の販売用不動産の評価損計上などにより、

中期事業計画の修正を余儀なくされました。

その結果、平成21年3月期におきまして連結ベースで451億円、個別ベースで539億円の債務超過となり、シンジケーション方式のコミットメントライン等のローン契約の財務制限条項に抵触するなど、当社単独で抜本的な再生を図ることが困難な状況となりました。そのため、事業再生ADR手続による抜本的な事業再生を目指すこととなったものであります。

(2) 事業再生計画の具体的な内容

事業再生計画の内容は以下のとおりであります。

(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、連結子会社であるコスモスオーストラリアにおける海外事業についても、撤退する方針であり、将来の売却を検討しております。

なお、上記事業の撤退・売却につきましては、決定次第お知らせいたします。

② 住宅分譲事業のダウンサイ징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、当社の強みを發揮するエリア・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、各事業規模をダウンサイ징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に着手いたしました。また、今後は事業規模の縮小とともに、希望退職者の募集など人件費の圧縮を積極的に進め、大幅な固定費削減を図ってまいります。

※平成21年8月28日付で公表しております「希望退職者募集に関するお知らせ」、また本日情報開示しております「固定資産譲渡並びに特別損失の発生に関するお知らせ」につきましても併せてご覧ください。

(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・管理を確実なものといたします。

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。

④ 外部委員会の設置

当社は、事業再生ADR手続成立後における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専門家による外部の監督機関の設置が重要と考え、弁護士及び公認会計士等の外部専門家を構成委員とした外部委員会を設置する予定あります。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、外部委員会からは必要な調査を受けながら事業再生計画の履行状況の監督をしていただく予定です。

(3) 財政状況及び資本増強策等

① 財政状態

当社は、平成21年3月期におきまして、連結ベースで451億円、個別ベースで539億円の債務超過となっておりますが、今後の事業再生を確実なものとするために、大規模物件を中心に事業化を中止するなど、改めて事業内容を見直したことや、人員削減に伴う早期退職費用の追加負担などにより、平成22年3月期においても損失計上額が拡大する見込みであります。

また、事業再生計画が債権放棄を伴うことから、事業再生ADR手続に定める資産評価に関する基準（注）に基づき、資産及び負債の評定を実施しております、以下②～⑤に記載する資本増強額は、この資産及び負債の評定結果を基準とするものであります。

（注）「事業再生に係る認証紛争解決事業者の認定等に関する省令第十四条第一項第一号の資産評定に関する基準」

本基準は、債務者に対して債権放棄等の金融支援を行う債権者の経済合理性を満たすような公正かつ適正な債務処理を行うための手続の一環として、公正な価額による債務者の有する資産及び負債の評定を行うために定められたものであり、企業会計基準とは異なるものであります。

② 取引金融機関による金融支援

当社は、事業再生ADR手続における平成21年9月28日開催の第3回債権者会議の続行期日において、取引先13金融機関から370億円の債務免除と305億円の債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を組み合わせた総額675億円の金融支援に関して同意を頂きました。また、全取引金融機関から既存借入金の返済条件緩和につきましても同意を頂きました。なお、平成21年10月30日付で上記の債務免除及び債務の株式化の実行を受ける予定であります。

※305億円の債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）については、本日、別途「事業再生計画に基づく施策の実施に関するお知らせ」の情報開示を行っておりますので、併せてご覧ください。

③ コスマスライフによる金融支援

当社は、事業再生ADR手続における平成21年9月28日開催の第3回債権者会議の続行期日において、当社の連結子会社であるコスマスライフから、同社との間における準消費貸借契約書に基づく債務40億円の債務免除について同意を頂きました。

なお、平成21年9月29日付で上記の債務免除の実行を受ける予定であります。

④ CAM6に関する権利変更（実質保証債務免除）

当社は、事業再生ADR手続における平成21年9月28日開催の第3回債権者会議の続行期日において、CAM6より、当社が不動産買取義務を負っている不動産売買予約契約を合意解約することの同意、及びCAM6の取引先金融機関2社より、当社が同取引先金融機関2社に対して負つ

ている実質保証債務78億円について、保証履行の上限を8億円とすることについての同意を頂きました。

なお、平成21年10月30日付で上記の実質保証免除の実行を受ける予定であります。

⑤ 大和ハウス工業株式会社及びユニゾン・ファンド（CL）による資本増強策並びに業務提携

当社は、平成21年9月11日付で公表いたしました「第三者割当による優先株式・劣後株式の発行（取得価額修正条項付）、業務提携、子会社株式の買取及び譲渡並びに譲渡に伴う特別利益の計上に関するお知らせ」に記載のとおり、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」という。）を引受先とする新株式の発行（優先株式）による10億円の資本増強、及びコスモスライフの株式を保有するユニゾン・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・ファンド（CL）」という。）を引受先とする新株式の発行（劣後株式）による10億円の資本増強を実現し、また、大和ハウス工業に対しコスモスライフの発行済全株式を譲渡することに伴い、平成22年3月期第2四半期に連結で約77億円、個別で約141億円の特別利益を計上する見込みであります。

さらに、大和ハウス工業との間で、当社のマンション分譲事業における物件の共同開発を行うこと等を内容とする業務提携契約を締結し、事業基盤の強化を図るとともに事業の再生を目指してまいります。

⑥ 債務超過解消

事業再生計画における上記②③⑤の資本増強策等により、平成22年3月期において債務超過を解消する見込みであります。

（4）経営責任、株主責任について

① 経営責任

経営責任につきましては、平成21年4月30日付で代表取締役会長 重田里志は辞任いたしました。代表取締役社長 町田公志、取締役 木下豊一、同 谷本憲一につきましても、平成21年9月30日付で辞任する予定であります。

※平成21年4月28日付で公表しております「代表取締役及び役員の異動に関するお知らせ」及び平成21年8月28日付で公表しております「代表者及び役員の異動に関するお知らせ」につきましても併せてご覧ください。

② 主要株主及び筆頭株主

平成21年9月11日付で公表いたしました「主要株主等からの当社株式の無償譲受並びに主要株主である筆頭株主及び主要株主の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、当社の株式を保有するユニゾン・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・ファンド（CI）」という。）との間で、ユニゾン・ファンド（CI）が所有する当社普通株式(47,574千株・平成21年3月31日現在における発行済普通株式総数に対する割合 39.7%)につきましては、平成21年10月30日付で当社へ全株式を無償譲渡することを合意し、合意書を締結しております。なお、当該譲受株式につきましては、平成21年11月12日付で消却する予定であります。

※本日別途「自己株式の消却に関するお知らせ」を情報開示しておりますので、併せてご覧ください。

③ 優先株主

既存の第1回A種優先株式の優先株主様につきましては、以下のご負担についてご内諾を頂いており、株式の併合につきましては、平成21年10月29日開催予定の臨時株主総会、普通株主様による種類株主総会及びA種優先株式の優先株主様による種類株主総会に付議する予定であります。

- ・第1回A種優先株式につき20株を1株に併合すること。
- ・平成21年12月30日（予定）を一斉転換日として、第1回A種優先株式を普通株式に転換する旨

の取得条項を設けること（この場合の転換価額は、一斉転換日に先立つ20取引日目に始まる20取引日における当社普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値とすること）。

- ・新株予約権を保有している場合は、これを当社へ無償譲渡すること

④ 普通株主

既存の普通株式につき、10株を1株に併合することを平成21年10月29日開催予定の臨時株主総会、普通株主様による種類株主総会及びA種優先株式の優先株主様による種類株主総会に付議させていただく予定であります。

なお、単元株式数を1,000株から100株に引き下げる予定であります。

※③、④につきましては、本日別途「事業再生計画に基づく施策の実施に関するお知らせ」を情報開示しておりますので、併せてご覧下さい。

（5）事業再生計画期間

2009年9月28日（本事業再生計画の成立日）～2013年3月31日（計画期間の終了）

なお、本事業再生計画の進捗状況につきましては、年1回決算短信の定性的情報等にて情報開示する予定であります。

（6）事業再生計画における経営数値

事業再生計画における経営数値は以下のとおりであります。

[連結損益計算書]

（単位：億円/四捨五入）

	2009/3期実績	2010/3期計画	2011/3期計画	2012/3期計画	2013/3期計画
売上高	1,916	1,740	1,236	696	792
営業利益	△182	△59	21	28	62
経常利益	△224	△91	7	18	56
当期純利益	△881	254	△3	8	55

※2010/3期におきまして、債務免除益370億円・子会社株式譲渡益77億円を見込んでおります。

[連結貸借対照表]

（単位：億円/四捨五入）

	2009/3期実績	2010/3期計画	2011/3期計画	2012/3期計画	2013/3期計画
総資産	2,318	1,177	716	551	540
(棚卸資産)	(1,729)	(786)	(350)	(346)	(344)
負債	2,770	1,041	567	401	342
(借入金)	(1,878)	(667)	(327)	(213)	(170)
純資産	△452	135	148	149	198
(資本金)	(120)	(50)	(50)	(50)	(50)
(剰余金)	(△545)	(104)	(98)	(99)	(148)
(その他)	(△27)	(△19)	(0)	(0)	(0)

※2010/3期におきまして、債務超過を解消する見込みであります。

※2009年10月29日開催予定の臨時株主総会にて、資本増強後に欠損填補のための減資を実施する予定であります。

※本日、別途「事業再生計画に基づく施策の実施に関するお知らせ」、「平成22年3月期（連結・個別）業績予想に関するお知らせ」の情報開示を行っておりますので、併せてご覧ください。

[個別損益計算書]

(単位：億円/四捨五入)

	2009/3期実績	2010/3期計画	2011/3期計画	2012/3期計画	2013/3期計画
売上高	1,522	1,504	1,163	632	728
営業利益	△206	△79	20	27	60
経常利益	△236	△110	7	17	55
当期純利益	△912	328	21	8	55

※2010/3期におきまして、債務免除益410億円・子会社株式譲渡益141億円を見込んでおります。

[個別貸借対照表]

(単位：億円/四捨五入)

	2009/3期実績	2010/3期計画	2011/3期計画	2012/3期計画	2013/3期計画
総資産	2,193	1,109	689	524	512
(棚卸資産)	(1,733)	(782)	(346)	(342)	(340)
負債	2,732	995	557	391	332
(借入金)	(1,941)	(688)	(327)	(213)	(170)
純資産	△540	114	132	132	180
(資本金)	(120)	(50)	(50)	(50)	(50)
(剰余金)	(△659)	(64)	(82)	(83)	(130)
(その他)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)

※2010/3期におきまして、債務超過を解消する見込みであります。

※2009年10月29日開催予定の臨時株主総会にて、資本増強後に欠損填補のための減資を実施する予定であります。

※本日、別途「事業再生計画に基づく施策の実施に関するお知らせ」、「平成22年3月期（連結・個別）業績予想に関するお知らせ」について情報開示しておりますので、併せてご覧下さい。

[個別キャッシュ・フロー計算書]

(単位：億円/四捨五入)

	2009/3期実績	2010/3期計画	2011/3期計画	2012/3期計画	2013/3期計画
営業キャッシュ・フロー	△31	330	365	△29	43
投資キャッシュ・フロー	26	178	39	△1	△4
財務キャッシュ・フロー	△14	△518	△325	△121	△50
キャッシュ・フロー合計	△19	△10	79	△151	△11
現預金残高	177	168	246	95	84

5. 上場廃止基準への該当等に関する事項

債権者による債務免除の額	410億円
最近事業年度の末日（平成21年3月期現在）の債務総額	2,690億円
最近事業年度の末日の債務総額に対する債務免除等の額の割合	15.2%

※上記3.金融支援の概要(4)CAM6に関する権利変更（実質保証債務免除）は含んでおりません。

上記のとおり、事業再生計画における債務免除額は債務総額の10%以上となることから、株式会社ジャスダック証券取引所の定める株券上場廃止基準第4条第1項に規定する再建計画等の審査に係る申請を行いました。

当該審査において、本事業再生計画が同取引所が適当と認める再建計画と認定され、且つ、上場時価総額に関して1ヶ月間（平成21年9月29日～平成21年10月28日）の平均上場時価総額及び当該1ヶ月間の最終日（平成21年10月28日）の上場時価総額のいずれもが5億円以上となった場合、上場が維持されることになります。

また、上場時価総額に関して1ヶ月間（平成21年9月29日～平成21年10月28日）の平均上場時価総額又は当該1ヶ月間の最終日（平成21年10月28日）の上場時価総額が5億円以上とならない場合は、当社株式は上場廃止となります。

6. 今後の見通し

当社は、事業再生ADR手続の成立を受け、平成21年9月29日付でコスモスライフから債務免除を受けることに伴い、平成22年3月期第2四半期（個別）において債務免除益40億円を特別利益に計上する見込みであり、また、平成21年10月30日付で取引先13金融機関から債務免除を受けることに伴い、平成22年3月期第3四半期（連結・個別）において債務免除益370億円を追加で特別利益に計上する見込みであります。

また、前述の事業再生計画における資本増強等により、平成22年3月期におきまして債務超過を解消する見込みであります。

株主の皆様、お取引金融機関をはじめ関係者の皆様には、多大なご負担とご迷惑をおかけしましたことを深くお詫び申し上げます。今後におきましては、本事業再生計画を確実に遂行し、全てのステークホルダーの皆様のご支援・ご期待にお応えすべく、役職員一丸となり、不退転の決意を持って抜本的な事業再生に取り組んでいく所存でございますので、今後ともご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

以上