

1

第39期 中間報告書

2007年4月1日～2007年9月30日

一步先を、つくる。一生涯に、こたえる。



COSMOS INITIA

株式会社 コスモスイニシア

株主の皆様へ

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



代表取締役社長 COO

町田公志

代表取締役会長 グループCEO

重田里志

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。ここに、当社第39期中間期(2007年4月1日～2007年9月30日)の中間報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当社グループは、「株式会社コスモスイニシア」へと社名変更した2006年9月1日より継続実施しております、ブランディング活動の中で、社会に対する役割と決意、約束について、グループの目指す姿を、『ブランドステートメント』として表現いたしました。

この『ブランドステートメント』では、1974年の創業以来、長年にわたり培ってきた、全ての判断の軸をお客様に置き、住まいに関するさまざまなお要望に総合的にお応えしたいという思いを継承しつつ、さらに、企業活動を通じて「人々の快適な生活の場を創造していくことを使命とし、「お客様の一歩先を行く安心」と「期待以上の喜び」を生涯にわたって提供し続ける、という決意を表しております。

また、新社名の「コスモスイニシア」は、「ブランドステートメント」をもとに、「調和を生む。調和のある空間を創造し続ける。」という意味を込めた「cosmos(宇宙)」と、「未来を切り拓く。変化を促す。」という意味を込めた「initiative(イニシアティブ)」の一部を合成したものです。

今後におきましても、「中期経営計画(ローリング・プラン)」の推進を最重要課題と位置づけ、マンション及び戸建住宅分譲事業を中心とした不動産販売事業、賃貸、仲介といった事業の深耕に努めるとともに、管理、工事などを含めたグループ事業全体でのシナジー効果を最大限に發揮することにより、グループ企業価値の最大化に向けて取り組んでまいります。

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

2007年12月

■当中間期の概況

当中間期の経営成績は、不動産販売事業が順調に推移し、新規のマンション販売においては下期引渡予定物件の一部前倒しにより販売数量が増加し、投資用賃貸マンションの一棟販売を含めた土地・建物販売においては利益率が大幅に上昇するなど、期初計画を大幅に上回り、売上高977億24百万円(前年同期比1.9%減)、営業利益118億92百万円(同42.1%増)、経常利益104億82百万円(同41.2%増)を計上いたしました。

また、税効果会計に伴う繰延税金資産を増額計上したことなど、中間純利益186億60百万円(同215.4%増)を計上いたしました。

■通期の見通し

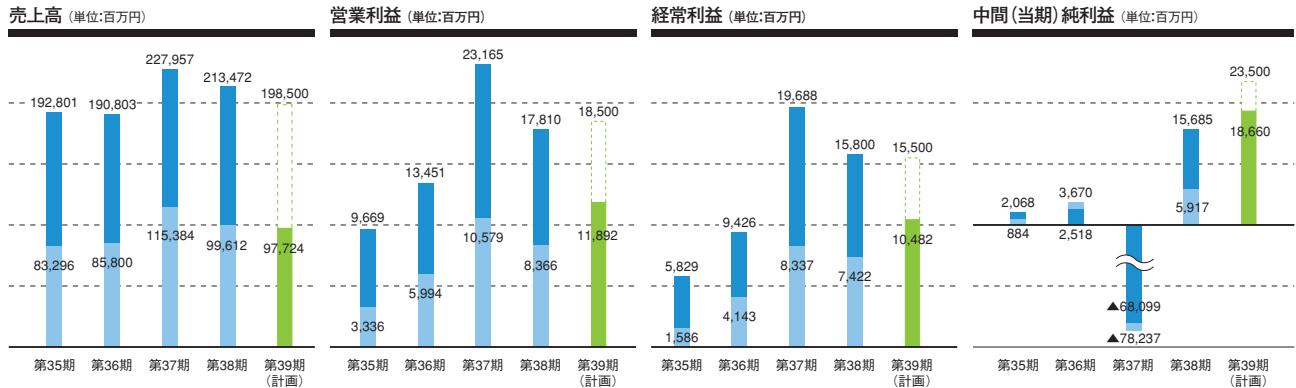
通期の業績見通しにつきましては、中間期の業績及び今後の見通しを勘案し、期初の業績予想を売上高のみ修正し、売上高1,985億円、営業利益185億円、経常利益155億円、当期純利益235億円を見込んでおります。

売上高の修正理由につきましては、今後も通期の利益計画達成に向けて順調に推移する見通しであること、また2007年6月に施行された改正建築基準法に基づく、建築確認審査の厳格化による建設工事遅延などを要因とした次期(2009年3月期)業績計画への影響も懸念されることから、2009年3月期を最終年度とする中期経営計画の達成に向けて、当期末近くに竣工・引渡を計画しております物件の引渡計画などを見直したことによるものです。

	期初中間業績予想	中間期経営成績
◎売 上 高	91,000百万円	→ 97,724百万円
◎営 業 利 益	7,000百万円	→ 11,892百万円
◎経 常 利 益	5,500百万円	→ 10,482百万円
◎中間純利益	13,500百万円	→ 18,660百万円

	期初業績予想	今回業績予想
◎売 上 高	207,000百万円	→ 198,500百万円
◎営 業 利 益	18,500百万円	→ 18,500百万円
◎経 常 利 益	15,500百万円	→ 15,500百万円
◎当期純利益	23,500百万円	→ 23,500百万円

連結業績の推移



Segment Review

事業別の概況

不動産販売事業



新規マンションの販売におきましては、当中間期の引渡戸数が1,296戸(前年同期比402戸減)となりましたが、一戸当たりの販売単価が上昇したことなどにより、売上高462億59百万円(同0.7%減)を計上いたしました。

戸建住宅販売におきましては、条件付宅地分



譲を含めて260区画(同71区画減)を引き渡し、売上高114億75百万円(同29.6%減)を計上いたしました。

また、投資用賃貸マンション3棟を引き渡したことに加え、コンバージョン事業などにおいても利益率が大幅に上昇するなど好調に推移したことにより、不動産販売事業におきましては、売上高697億46百万円(同2.9%減)、営業利益115億99百万円(同85.1%増)を計上いたしました。

【ブランド紹介】

■マンション



「レジデンス・ザ・武蔵小杉」 ■所在地／神奈川県川崎市中原区 ■総戸数／389戸

■戸建住宅



「コスモアベニュー市川大野プライムステージ」 ■所在地／千葉県松戸市 ■総区画数／35区画

※2007年1月より、新商品ブランドとして展開

INITIA
(イニシア)

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

FORME
(フォルム)

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

INITIA io
(イニシアイオ)

Identity Gear『自己実現のための住まい』
機能性とデザイン性を
追求した都市での生活を実現する。

COSMOS AVENUE
(コスモアベニュー)

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

GRAND FORUM
(グランフォーラム)

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



不動産管理事業

	(単位:百万円)				
	第35期 中間期	第36期 中間期	第37期 中間期	第38期 中間期	第39期 中間期
売上高	8,497	8,896	9,227	9,445	9,591
営業利益	583	670	717	740	645

売上高構成比

9.3%



不動産賃貸事業

	(単位:百万円)				
	第35期 中間期	第36期 中間期	第37期 中間期	第38期 中間期	第39期 中間期
売上高	5,490	5,310	5,385	5,875	6,617
営業利益	52	△ 77	1	120	17

売上高構成比

6.7%



その他事業

	(単位:百万円)				
	第35期 中間期	第36期 中間期	第37期 中間期	第38期 中間期	第39期 中間期
売上高	12,114	11,880	13,763	15,505	14,281
営業利益	373	324	730	976	333

売上高構成比

12.6%



●不動産仲介事業

売上高構成比

0.9%

不動産仲介事業におきましては、一般仲介は順調に推移した一方で、法人仲介においては減収となったことなどにより、売上高9億10百万円(同18.1%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、たな卸資産の一時的賃貸、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142億81百万円(同7.9%減)、営業利益3億33百万円(同65.8%減)を計上いたしました。



●工事事業

売上高構成比

7.3%

工事事業におきましては、受託管理物件の修繕工事は順調に推移した一方で、オフィス改修工事及び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71億79百万円(同18.0%減)を計上いたしました。

■『2007年度グッドデザイン賞』2プロジェクト同時受賞で、6年連続の受賞 分譲マンション「コスモレジデンス網島」、リノベーションマンション「レシオン武蔵小杉」

新築分譲マンション「コスモレジデンス網島」とリノベーションマンション「レシオン武蔵小杉」の2プロジェクトで、『2007年度グッドデザイン賞 建築・環境デザイン部門／商品住宅』(財団法人日本産業デザイン振興会主催)を受賞いたしました。

本年度の受賞で、2002年度以来、6年連続の



分譲マンション「コスモレジデンス網島」／2006年引渡済
■所在地／神奈川県横浜市港北区 ■総戸数／57戸



リノベーションマンション「レシオン武蔵小杉」／2007年引渡済
■所在地／神奈川県川崎市中原区 ■総戸数／161戸



受賞となりました。

今後も、高い居住性を持つ高品質な住まいづくりはもとより、全プロジェクトにおいて、『シンプル＆リッチ』をコンセプトとしたデザイン性の追求を図ってまいります。

■東京大学 難波研究室×コスモスイニシア×生活者と3者協同で実施

『COCOLABO(ココラボ)』で「1.5階の家」を研究

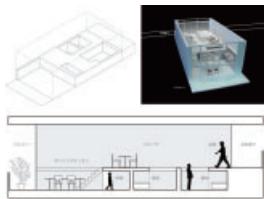
—豊かな住空間、住まい方、家族の新しい関係のご提案—

『COCOLABO』は、「住」について研究を進める大学、「住」の開発者であるディベロッパー、そして「住」への関心の高い生活者が双方向にコミュニケーションを図るという、住宅分野において殆ど例のない取り組みです。当社では、2006年よりこのプロジェクトを主催・運営しております。



『COCOLABO 2007』 テーマは「1.5階の家」

床から天井までの高さを1.5倍に広げた高さのある家。1階でも2階でもない、0.5階という今までにあまりなかったスペースの活用により、斬新で、豊かな住空間や住まい方の可能性が広がります。



今年の『COCOLABO 2007』では、一般的なマンションの間取りの概念である○LDKといった考え方を解放する『1.5階の家』をテーマに、東京大学 難波研究室と協同し、生活者のご意見を取り入れながら、豊かな住空間、住まい方、家族の新しい関係などについて、約半年にわたり研究を進めてまいりました。



■さまざまなテーマで展開するマンションプロジェクト

当社では、2006年9月の社名変更を機に、新たにブランドステートメントに掲げた「人々の快適な生活の場を創造」を商品・サービスで展開してい

くべく、2007年1月より、これまでの分譲マンション「コスモ」シリーズを一新し、新たに「イニシア」シリーズとして展開しております。

「イニシア千住曙町」



「環境との共生」「人間らしい住まいの提案」をコンセプトに景観の創造、家族形態の変化に対応できるプランづくりなど、周辺の良好な自然環境との調和をテーマとした永住型マンション

■所在地／東京都足立区千住曙町18-1(地番)

■総戸数／515戸

「イニシア川口並木」



緑と風を住戸内に取り入れることで快適性を高める新しいスタイルのECO(エコ)マンション。商業施設や公共施設が充実し、都心へのアクセスが便利な西川口駅に誕生

■所在地／埼玉県川口市並木1丁目216番3

(地番)

■総戸数／51戸

「イニシアイオ横濱関内」／分譲済



女性の視点で快適な住まいを提案する「LADY'S EYE」をコンセプトとしたマンション。先進性と機能性を追求したコンパクトタイプの「イニシアイオ」シリーズ

■所在地／神奈川県横浜市中区吉田町

10番2、11番2(地番)

■総戸数／50戸(非分譲住戸3戸含む)

■コスモスイニシア企業CM「ひたすら真面目にマンションをつくる会社」

イメージキャラクターに女優・石田ゆり子さんを起用

女優・石田ゆり子さんを起用した企業CMを地上波にてオンエアいたしました。

このCMでは、当社が「ひたすら真面目にマンションをつくる会社」であることをメッセージとしており、清楚でピュアなイメージの石田ゆり子さんをイメージキャラクターとして起用。石田ゆり子さんが、CM内で朗読する絵本のストーリーを通して、当社のマンションづくりに対する“想い”と“スピリット”を表現したものです。



Consolidated Financial Statements

連結財務諸表

中間連結貸借対照表(要旨)

単位:(百万円)

科 目	当 中 間 期 2007.9.30現在	前 期 2007.3.31現在
●資産の部		
流動資産	225,744	208,125
固定資産	51,722	42,409
有形固定資産	15,211	14,281
無形固定資産	1,388	1,463
投資その他の資産	35,121	26,664
資産合計	277,466	250,535
●負債の部		
流動負債	126,115	126,908
固定負債	95,332	77,013
負債合計	221,447	203,921
●純資産の部		
株主資本	50,971	41,687
資本金	11,907	11,889
資本剰余金	5,379	7,677
利益剰余金	33,705	22,136
自己株式	△ 21	△ 14
評価・換算差額等	5,029	4,907
その他有価証券評価差額金	2,638	3,731
為替換算調整勘定	2,390	1,175
少数株主持分	18	18
純資産合計	56,018	46,613
負債純資産合計	277,466	250,535

(注)

1. 有形固定資産の減価償却累計額

当 中 間 期

4,496百万円

前 期

4,295百万円

2. 保証債務

18,403百万円

23,353百万円

Point 資産合計

当中間期末の資産合計は前期末比269億31百万円増加し、2,774億66百万円となりました。これは主に、事業用地の仕入れに伴い、流動資産におけるな卸資産が増加し、また税効果会計に伴い固定資産における繰延税金資産が増加したことなどによるものです。

Point 負債合計

当中間期末の負債合計は前期末比175億26百万円増加し、2,214億47百万円となりました。これは主に、事業用地の仕入れに伴う資金調達により借入金残高が増加したことなどによるものです。

Point 純資産合計

当中間期末の純資産合計は560億18百万円、自己資本比率20.2%、1株当たり純資産額は370円19銭となりました。これは主に、中間純利益186億60百万円を計上した一方で、B種優先株式を償還したことや剰余金の配当(普通株式・優先株式)を行ったことなどによるものです。

中間連結損益計算書(要旨)

単位:(百万円)

科 目	当中間期 2007.4.1~2007.9.30	前中間期 2006.4.1~2006.9.30
売上高	97,724	99,612 ●
売上原価	71,984	78,002
売上総利益	25,739	21,609
販売費及び一般管理費	13,846	13,242
営業利益	11,892	8,366 ●
営業外収益	261	256
営業外費用	1,671	1,201
経常利益	10,482	7,422 ●
特別利益	14	32
特別損失	9	778
税金等調整前中間純利益	10,488	6,676
法人税、住民税及び事業税	165	451
法人税等調整額	△ 8,337	180
少数株主利益	—	127
中間純利益	18,660	5,917 ●

中間連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

単位:(百万円)

区 分	当中間期 2007.4.1~2007.9.30	前中間期 2006.4.1~2006.9.30
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,122	△ 420
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,515	△ 1,276
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,924	3,673
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	△ 1
現金及び現金同等物の増減額	5,288	1,975
現金及び現金同等物の中間期末残高	20,968	32,528

Point 経営成績

当中間期の売上高は前年同期比減収となった一方で、不動産販売事業が順調に推移し、利益率が大幅に上昇したことなどから、営業利益、経常利益ともに前年同期比増益となりました。また、税効果会計に伴う繰延税金資産を増額計上したことなどにより、中間純利益は前年同期比大幅な増益となり、1株当たり中間純利益は151円28銭となりました。

中間連結株主資本等変動計算書 当中期(2007.4.1~2007.9.30)

単位:(百万円)

	株 主 資 本					評価・換算差額等			少 数 株 主 持 分	純 資 産 合 計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
2007年3月31日残高	11,889	7,677	22,136	△ 14	41,687	3,731	1,175	4,907	18	46,613
中間連結会計期間中の変動額										
新株の発行	18	18			36					36
剰余金の配当			△ 2,095		△ 2,095					△ 2,095
中間純利益			18,660		18,660					18,660
自己株式の取得				△ 7,318	△ 7,318					△ 7,318
自己株式の消却		△ 2,315	△ 4,995	7,311	—					—
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)						△ 1,093	1,214	121		121
中間連結会計期間中の変動額合計	18	△ 2,297	11,569	△ 6	9,283	△ 1,093	1,214	121	—	9,404
2007年9月30日残高	11,907	5,379	33,705	△ 21	50,971	2,638	2,390	5,029	18	56,018

Non-Consolidated Financial Statements

個別財務諸表

中間個別貸借対照表(要旨)		単位:(百万円)	
科 目	当中期 2007.9.30現在	前 期 2007.3.31現在	
●資産の部			
流动資産	212,221	185,999	
固定資産	44,706	39,021	
有形固定資産	8,128	8,214	
無形固定資産	730	776	
投資その他の資産	35,847	30,030	
資産合計	256,927	225,020	
●負債の部			
流动負債	117,006	112,204	
固定負債	94,377	75,645	
負債合計	211,384	187,849	
●純資産の部			
株主資本	43,302	33,998	
資本金	11,907	11,889	
資本剰余金	5,317	7,615	
利益剰余金	26,099	14,509	
自己株式	△ 21	△ 14	
評価・換算差額等	2,240	3,172	
その他有価証券評価差額金	2,240	3,172	
純資産合計	45,543	37,170	
負債純資産合計	256,927	225,020	

中間個別損益計算書(要旨)		単位:(百万円)	
科 目	当中期 2007.4.1～2007.9.30	前中期 2006.4.1～2006.9.30	
売上高	77,341	79,560	
売上原価	55,826	62,532	
売上総利益	21,515	17,028	
販売費及び一般管理費	10,893	10,259	
営業利益	10,622	6,769	
営業外収益	1,007	380	
営業外費用	1,574	992	
経常利益	10,055	6,157	
特別利益	0	21	
特別損失	—	773	
税引前中間純利益	10,055	5,405	
法人税、住民税及び事業税	△ 257	10	
法人税等調整額	△ 8,368	△ 48	
中間純利益	18,681	5,442	

利益配分に関する基本方針

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

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

なお、2008年3月期の期末配当金(普通株式)につきましては、上記方針に基づき、1株当たり7円50銭の配当を予定しております。

中間個別株主資本等変動計算書 当中期(2007.4.1~2007.9.30)

単位:(百万円)

	株主資本									評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己式	株資合	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
	資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	繰越利益剰余金	利益剰余金合計						
2007年3月31日残高	11,889	5,299	2,315	7,615	14,509	14,509	△ 14	33,998	3,172	3,172	37,170	
中間会計期間中の変動額												
新株の発行	18	18	—	18	—	—	—	36	—	—	36	
剰余金の配当	—	—	—	—	△ 2,095	△ 2,095	—	△ 2,095	—	—	△ 2,095	
中間純利益	—	—	—	—	18,681	18,681	—	18,681	—	—	18,681	
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△ 7,318	△ 7,318	—	—	△ 7,318	
自己株式の消却	—	—	△ 2,315	△ 2,315	△ 4,995	△ 4,995	7,311	—	—	—	—	
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	△ 931	△ 931	△ 931	
中間会計期間中の変動額合計	18	18	△ 2,315	△ 2,297	11,589	11,589	△ 6	9,303	△ 931	△ 931	8,372	
2007年9月30日残高	11,907	5,317	—	5,317	26,099	26,099	△ 21	43,302	2,240	2,240	45,543	

優先株式の償還計画について

当社は、2007年5月14日に公表いたしましたコスモスイニシアグループ「中期経営計画（ローリング・プラン）」（2007年3月期～2009年3月期）におきまして、残存する優先株式を2009年3月期（上期）までに全額償還することを計画しております。

なお、当該優先株式の償還の資金については自己資金を充当する予定であります。

当中間期におきましては、9月28日付でB種優先株式7,100千株を償還いたしました。今回の優先株式の償還は、昨年7月7日に続き第2回目であり、当該優先株式が普通株式に転換されることによる普通株主の皆様の持分希薄化を防止するとともに、今後の優先株式の配当負担を軽減することを目的として実施したものであります。

<優先株式の償還実績及び計画>

(単位:千株)

	2007年3月期実績		2008年3月期計画		2009年3月期計画		合計
	上期(実績)	下期(実績)	上期(実績)	下期(計画)	上期(計画)	下期(計画)	
C種優先株式（4,000千株）	△4,000	—	—	—	—	—	△4,000
B種優先株式（10,100千株）	△3,000	—	△7,100	—	—	—	△10,100
A種優先株式（11,500千株）	—	—	—	△5,000	△6,500	—	△11,500
優先株式合計（25,600千株）	△7,000	—	△7,100	△5,000	△6,500	—	△25,600

※C種優先株式は2007年3月期（上期）償還済

※B種優先株式は2008年3月期（上期）償還済

※A種優先株式は2009年3月期（上期）償還完了予定

Stock Information

株式の状況

(2007年9月30日現在)

発行可能株式総数

普通株式	150,097,099株
優先株式	25,600,000株

発行済株式の総数

普通株式	118,994,727株
優先株式	11,500,000株

株主数

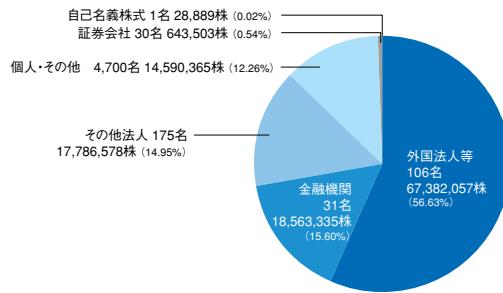
普通株式	5,043名
優先株式	7名

※優先株式は議決権を有しておりません。

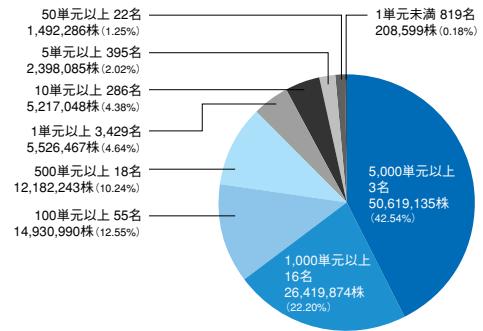
大株主(普通株式)

株主名	当社への出資状況	
	持株数(千株)	出資比率(%)
ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ(F),L.P.	25,435	21.38
ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ,L.P.	19,496	16.39
パクオニューコグジーシュームクラウドアカウンターアイズジー	5,688	4.78
ユーシーアストロインベスター,L.P.	2,643	2.22
コスマスニシア社員持株会	2,125	1.79
株式会社みずほコーポレート銀行	2,085	1.75
あいおい損害保険株式会社	1,884	1.58
株式会社長府製作所	1,850	1.56
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,769	1.49
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,712	1.44

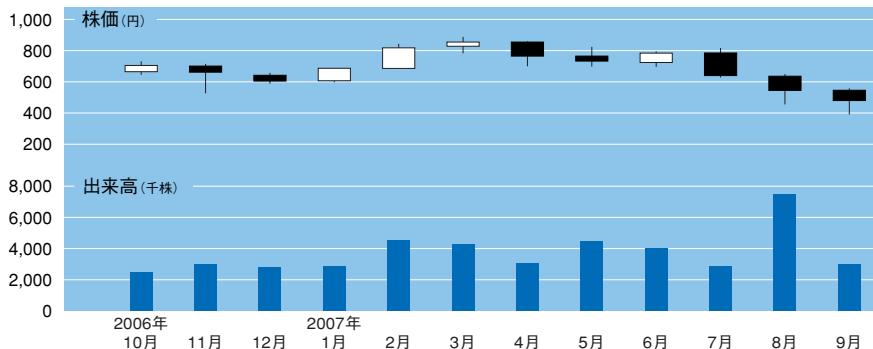
所有者別株式分布状況(普通株式)



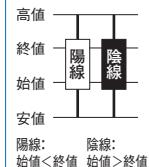
所有株数別株式分布状況(普通株式)



株価及び出来高の推移



ローソク足の見方



(2007年9月30日現在)

会社概要

商 号	株式会社コスモスイニシア COSMOS INITIA Co.,Ltd.
設 立	1969年6月20日
資 本 金	11,907,771,000円
事業内容	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産仲介事業
従業員数	616名

事務所

本 社	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
西 東 京 支 社	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
東 東 京 支 社	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
千 葉 支 社	〒273-0005 千葉県船橋市本町6-2-6
北 関 東 支 社	〒330-0802 埼玉県さいたま市大宮区宮町1-114-1
横 浜 支 社	〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸2-10-36
関 西 支 社	〒530-0015 大阪府大阪市北区中崎西2-4-12
九 州 支 社	〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-1-3
企画開発事業部	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
戸 建 事 業 部	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
アセットマネジメント事業部	〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2
京 都 支 店	〒604-8171 京都府京都市 中京区烏丸御池下ル虎屋町566-1

主なグループ会社の概要

株式会社コスモスライフ

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

株式会社コスモスマア

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

取締役、監査役及び執行役員

代表取締役会長兼グループCEO	重田 里志
代表取締役社長兼COO	町田 公志
代表取締役兼専務執行役員	常泉 泰造
取締役兼常務執行役員	木下 豊一
取締役兼常務執行役員	谷本 憲一
取締役兼執行役員	嵯峨 行介
取締役	江原 伸好
取締役	山本 修
常勤監査役	鹿倉 則彰
常勤監査役	廣田 幹雄
監査役	久賀 光興
監査役	矢島 邦茂
監査役	野田 努
執行役員	牛石 知也
執行役員	桑原 伸一郎
執行役員	杉田 薫
執行役員	杉谷 景
執行役員	高野 慎一

特集

マンションの品質向上を支える新基準

「QIT Quality Inspection Try」

■施工品質管理体制の新基準

「QIT(クオリティ・インスペクション・トライ)」は、当社が提供する全てのマンションにおける高い施工品質の維持、向上を目的とした独自の品質管理活動です。

従来より当社では、高い品質を確保するために、独自の仕様を細部にわたってまとめた「標準仕様書」を作成し、建設現場での管理項目を「品質管理基準」として定めています。さらに約20年前より、現場管理の専任スタッフとして大手建設会社出身の熟練者をあてるなど、決して施工会社任せにしない、事業主としての品質向上に努めてきました。

このような品質管理活動を強化・拡充し、体系化した現在の「QIT」を2002年から全てのマンションで実施しています。

「QIT」における現場の日常管理は、支社の専任スタッフを中心となって行います。さらに本社の専任スタッフ(インスペクター)が、後の修復が難しい部分や隠れてしまう部分などの施工上の重要なポイントを、実際に現場を見て品質確認を行います。

■自社での徹底した現場管理

「QIT」における現場の日常管理は、建築担当、設備担当の専任スタッフ2名が行います。最低2週間に1回の頻度で、現場定例会議や現場巡視を行い、工事の進捗状況に沿って品質・施工工程などを管理します。

さらに、設計図書の確認や躯体コンクリート打設の立会なども行います。

ます。このような自社チェックに加えて、第三者検査機関による躯体工事の品質検査を3回にわたって実施します。

■22回以上行われる品質管理活動

公的検査機関	建築基準法に基づく建築検査	2回以上
	住宅性能評価検査機関による検査	少なくとも4回以上(*1)
	住宅金融支援機構「フラット35」融資利用による検査	竣工時の1回
コスモスイニシア	QITによる自社検査	12回以上
第三者検査機関	実査	3回
合 計		22回以上(*1)

(*1) 物件により異なります。

建物がお客様に引き渡されるまでには、公的検査機関による検査が7回以上、自社検査が12回以上、第三者検査機関による実査が3回と、少なくとも22回以上の検査を行い品質管理に努めています。



■重要ポイントではさらに社内外の検査を実施

「QIT」の検査は、着工以前の図面検討会(QIT-0)から始まります。インスペクターが、さまざまな視点で設計図書を確認、検討します。

また、構造計算などに関しては、公的検査機関の適合性判定^(*)2)を行います。

その後、着工からお引き渡しまでの、「躯体」「仕上」「設備」「竣工」の重要なポイントで、随時現場検査を行います。

特に建物の基本となる「躯体」は重点的に検査、確認を行います。まずインスペクターが、基礎及び杭工事の品質確認(躯体QIT-1)を実施した後、1階から中間階のコンクリート・鉄筋・鉄骨などの品質確認(躯体QIT-2)を行います。また、第

三者検査機関により、配筋やコンクリートの細かい品質確認を3回に分けて実施します(第三者QIT-1~3)。

「仕上」では主に、断熱、結露の防止など、快適性を左右する箇所を確認し、「設備」では、水道、電気、ガスといったライフラインの確認をそれぞれ3回に分けて行います(仕上QIT-1~3・設備QIT-1~3)。

「竣工」では、グループの管理会社である株式会社コスマスライフと連携し、ご入居後の管理や生活するまでの安全面を考慮し、細かい確認を行います(竣工QIT)。

(*)2) 当社では、耐震強度偽造問題が発覚した翌年の2006年度より、第三者機関によるピアチェック(構造専門機関による構造計算の再確認)を行ってきました。ピアチェックは2007年6月20日の建築基準法の改正により、公的検査機関による適合性判定に移行しています。

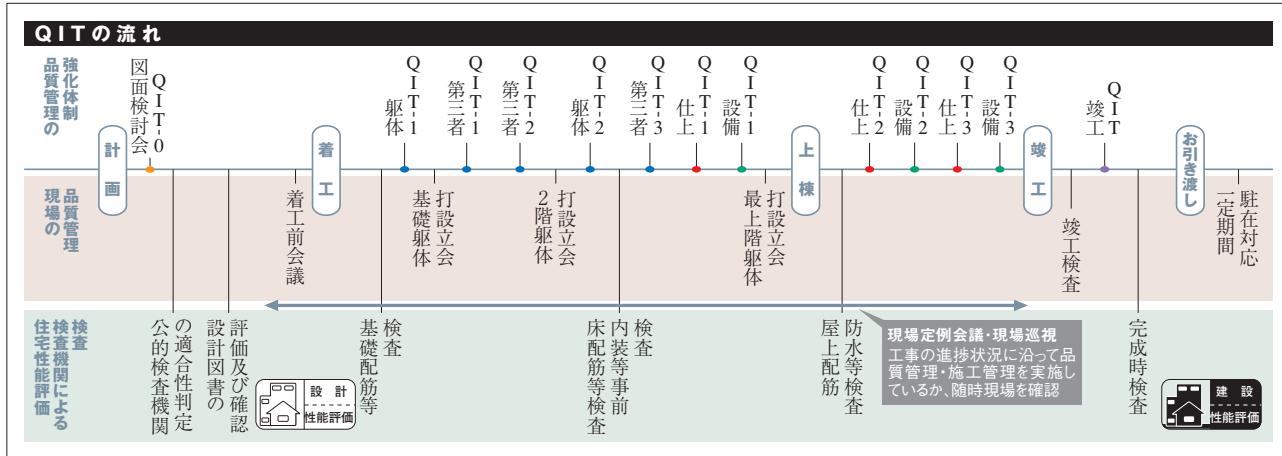
■「QIT」ならではの入居後ケア

「QIT」の最終段階として、マンションのお引き渡し後2~3ヶ月間は施工会社の担当者が駐在し、ご入居して間もないお客様のご要望に応えています。

担当者が現場にいることにより、共用部、専有部に関するご質問やご要望、手直しなどに的確でスピーディーな対応が

でき、お客様からは、近くにいてくれるので安心という声も頂いています。

この体制は、2001年から全てのマンションで実施している、業界内でも珍しいサービスです。



株主メモ

事業年度 4月1日から翌年3月31日まで

定期株主総会 毎年6月

基準日 定時株主総会 3月31日

期末配当金 3月31日

中間配当金 9月30日

株主名簿管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社

同事務取扱所 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

(同連絡先) ☎137-8081

東京都江東区東砂七丁目10番11号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

☎ 0120-232-711

株式関係のお手続き用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行の電話及びインターネットでも24時間承っております。

☎ 0120-244-479(東京)

☎ 0120-684-479(大阪)

ホームページアドレス

<http://www.tr.mufg.jp/daikou/>

同取次所 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

なお、株券保管振替制度をご利用の株主様は、お取引口座のある証券会社にご照会ください。

単元株式数 1,000株

公告方法 電子公告により行います。

但し、事故その他やむを得ない事由により電子公告によることができないときは、日本経済新聞に掲載します。

公告掲載URL(2007年10月12日付で変更いたしました。)

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



証券コード:8844

株式会社 コスモスイニシア

〒100-8588 東京都千代田区内幸町1-3-2 TEL 03-3571-1111(代) <http://www.cigr.co.jp/>

ホームページのご紹介

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



■ トップページ

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

「IR情報」サイトをリニューアル!

株主・投資家の皆様に対して、IR情報の充実を図るべく、2007年10月12日にリニューアルいたしました。経営戦略や業績・財務情報、IR資料集などを掲載し、当社の事業活動や動向を紹介しております。



■ IR情報トップページ

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



■ 経営戦略



■ 業績ハイライト



■ コスモスイニシア通信

