



## 第39期 報告書

2007年4月1日～2008年3月31日

一歩先を、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（2007年4月1日～2008年3月31日）の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、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』として表現しております。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ご要望に総合的におこたえ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、「お客様の一步先を行く安心」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、本年4月には、社会の中で、当社グループが

目指すべき姿・ありたい姿をまとめた『ビジョン』を、CSR（企業の社会的責任）の観点を加え、改訂いたしました。

今後におきましても、「調和を生む。調和のある空間を創造し続ける。」という意味の「cosmos（宇宙）」と「未来を切り拓く。変化を促す。」という意味の「initiative（イニシアティブ）」を合成した社名「コスモスイニシア」に込めた思いとともに、常に「新基準」を提示する企業グループとして『ブランドステートメント』の実現、さらには『ビジョン』の達成を目指し、グループ会社のコスモスライフ、コスモスモアと更なる連携強化を図り、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、よろしくお願い申し上げます。

2008年6月

## ■2008年3月期の業績

2008年3月期の業績は、売上高1,944億39百万円（前期比8.9%減）、営業利益179億56百万円（同0.8%増）、経常利益146億92百万円（同7.0%減）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、当期純利益200億6百万円（同27.5%増）を計上いたしました。

## ■2009年3月期の業績見通し

2009年3月期の業績見通しにつきましては、今後も市場環境は総じて厳しい状況で推移することが見込まれること、また昨年6月に施行された改正建築基準法等の影響を鑑み、「中期経営計画」（2007年3月期～2009年3月期）における連結業績計画を修正し、売上高2,350億円、営業利益162億円、経常利益120億円、当期純利益117億円を見込んでおります。

（単位：百万円）

「中期経営計画」連結経営指標		2007年3月期	2008年3月期	2009年3月期	
		実績	実績	今回計画	前回計画
収益指標	売上高	213,472	194,439	235,000	240,000
	営業利益	17,810	17,956	16,200	20,000
	経常利益	15,800	14,692	12,000	17,000
	当期純利益	15,685	20,006	11,700	16,500
財政指標	ネット有利子負債残高	103,198	172,883	145,000	80,000
	自己資本 （内優先株式）	46,595 （18,600）	50,092 （6,500）	53,000 （－）	63,000 （－）
	ネットD／エレシオ <sup>*</sup>	2.2倍	3.5倍	2.7倍	1.3倍
	総資本回転率 <sup>*</sup>	0.9回	0.7回	0.8回	0.9回
	ROA（総資本営業利益率） <sup>*</sup>	7.4%	6.5%	5.4%	7.5%

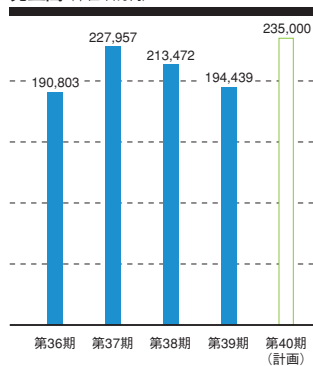
※ネットD／エレシオ：（有利子負債－現預金）÷自己資本

※総資本回転率：売上高÷期首・期末平均総資産

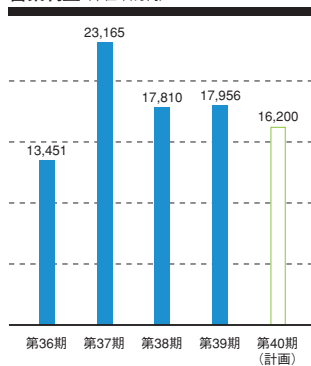
※ROA：（営業利益＋営業外収益）÷期首・期末平均総資産

## 連結業績の推移

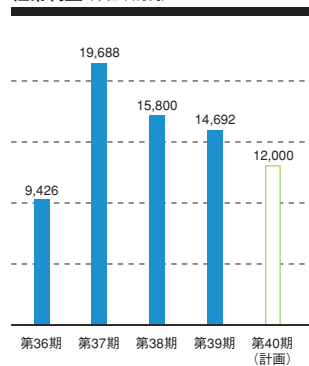
売上高（単位：百万円）



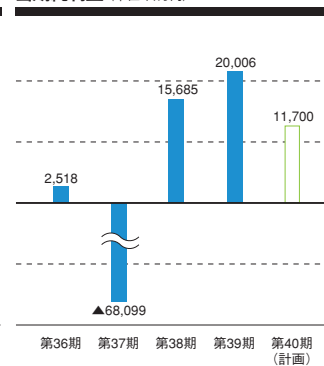
営業利益（単位：百万円）



経常利益（単位：百万円）



当期純利益（単位：百万円）



# Segment Review

## 事業別の概況

### 不動産販売事業

売上高構成比

68.2%

(単位:百万円)

	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
売上高	144,241	140,455	175,267	157,687	136,021
営業利益	7,043	10,749	20,103	15,528	17,050

新規のマンション販売におきましては、当連結会計年度中の引渡戸数が2,719戸(前期比606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943億16百万円(同5.1%減)を計上いたしました。

新規の戸建住宅販売におきましては、条件付宅地分譲を含めて457区画(同136区画減)を引き渡し、売上高211億16百万円(同27.5%減)を計上いたしました。また、投資用賃貸マンションの一棟販売、リノベーション事業などにおいて高い利益率を確保したことなどにより、不動産販売事業におきまして、売上高1,360億21百万円(同13.7%減)、営業利益170億50百万円(同9.8%増)を計上いたしました。

### 【コスモスイニシア「5つのこだわり」】

コスモスイニシアは、「永住」「安心」「快適」「デザイン」「環境」という5つのテーマに常に妥協することなく真摯に取り組み、「一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。」住まいをお届けします。

安全で人に優しい空間や良好なコミュニティをつくること。セキュリティへの配慮などさまざまな角度から暮らしの安全を見つめ、あらゆる世代が安心して暮らせる住まいを実現します。

安心への  
「こだわり」

「シンブル&リッチ」をテーマに飾り立てた贅沢でなくそこに住まう全ての人が、楽しく心豊かに生活できる良質な空間をデザインします。

デザインへの  
「こだわり」

永住への  
「こだわり」

住まいと住まう人の将来を見据えた確かな品質と資産価値を保つ最適な管理。暮らし続けるほどに心地よさが深まるいつまでも永く暮らせる住まいを提供します。

快適への  
「こだわり」

音・光・空気など五感に伝わる心地よさや何気ない空間の細部へのこだわりなど小さな思いやりを積み重ねて快適な住まいを創造します。

環境への  
「こだわり」

緑を育み、街の景色をつくる。住まいだけでなく周りの環境を豊かにすること。また、CO<sub>2</sub>削減や地球温暖化対策などできることから取り組んでいきます。

## 不動産管理事業

売上高構成比

9.7%

(単位:百万円)

	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
売上高	17,169	17,906	18,541	18,983	19,236
営業利益	1,264	1,353	1,416	1,479	1,392

不動産管理事業におきましては、引き続き新規案件の管理受託に努め、マンションの管理戸数が前期比5,543戸増加の134,344戸と堅調に推移しましたが、ビル・厚生施設管理においては解約に伴い減益となったこと、また営業費用が増加したことなどにより、売上高192億36百万円(同1.3%増)、営業利益13億92百万円(同5.9%減)を計上いたしました。

## 不動産賃貸事業

売上高構成比

6.7%

(単位:百万円)

	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
売上高	10,820	10,704	10,809	12,175	13,283
営業利益	59	△ 136	△ 3	146	△ 21

不動産賃貸事業におきましては、マンションのサブリース事業を中心に展開し、受託戸数が前期比129戸増加の7,112戸となりましたが、営業費用が増加したことなどにより、売上高132億83百万円(同9.1%増)、営業損失21百万円を計上いたしました。

## その他事業

売上高構成比

15.4%

(単位:百万円)

	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
売上高	25,330	27,448	29,966	31,231	30,756
営業利益	1,106	1,527	1,878	1,141	917

## ●不動産仲介事業

売上高構成比

1.0%

不動産仲介事業におきましては、法人仲介が好調に推移し、一般仲介における既分譲物件や新築買替の対応、販売受託に注力したことなどにより、売上高20億49百万円(同7.8%増)を計上いたしました。

上記事業に加え、不動産コンサルティング事業、当社分譲住宅のお客様に対するインテリア販売、海外事業などによるものを合計した結果、その他事業におきましては、売上高307億56百万円(同1.5%減)、営業利益9億17百万円(同19.7%減)を計上いたしました。

## ●工事業

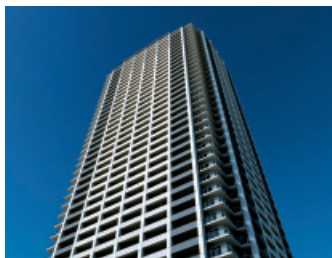
売上高構成比

7.8%

工事業におきましては、モデルルームの設営工事や受託管理物件の修繕工事などは順調に推移いたしましたが、オフィス改修工事や戸建建築工事の受注が減少したことなどにより、売上高155億26百万円(同8.1%減)を計上いたしました。

## ■さまざまなテーマでプロジェクトを展開中

「ヴィナシス金町タワーレジデンス」



施工区域面積約12,000㎡の広大な駅前敷地の再開発プロジェクト。地元の再開発組合を中心に、葛飾区、ディベロッパー(コスモスイニシア・丸紅)が官民一体となり、地上41階・高さ138mの超高層タワーを建設し、分譲マンションのほか、スーパーマーケットやショッピングモール、区立図書館、クリニックなどの複合施設を整備。

■所在地／東京都葛飾区金町6丁目  
6000番(地番)  
■総戸数／476戸(非分譲住戸153戸含む)

「イニシア伏見丹波橋」



京都市の条例により「伏見美観地区」に指定された伏見市街地に誕生する分譲マンション。伝統的な景観を真摯に継承し、その意匠に京都の伝統建築様式を多用しつつ、“永住”や“安全・安心”の品質にも配慮し、最新の設備・仕様も施した、関西エリアにおけるフラッグシッププロジェクト。

■所在地／京都府京都市伏見区紙子屋町  
554番12他(地番)  
■総戸数／153戸

「東京デコルテ コスモアベニュー」



「多摩ニュータウン地区」最後の開発地に誕生する大規模戸建住宅プロジェクト。街全体の名称を「TOKYO DECORTE」と名づけ、「DECO＝機能美、ECO＝環境、CORTE＝庭」をテーマに、良好で広大な立地特性と、長年培ってきた住宅開発の経験を活かし、環境共生・環境創造型の街づくりを推進。

■所在地／東京都八王子市堀之内  
26号3039番22他(地番)  
■総区画数／550区画(内、コスモスイニシア分譲分  
275区画／細田工務店分譲分275区画)

※上記各物件の販売概要は当社ホームページ(<http://www.cigr.co.jp/>)をご参照ください。

## ■2007年度(第14回)「川崎市都市景観形成協力者表彰(※1)」戸建住宅プロジェクトとして初受賞

『グランフォーラム宮崎台 桜の邸』(神奈川県川崎市宮前区宮崎4丁目、総区画数238区画、分譲済)

～ 川崎市「地域緑化推進地区」に初の指定 ～

当プロジェクトに取り組むにあたり、緑豊かな土地に美しく愛される街並みづくりを目指して、物件はもとより、ランドスケープ(外構)、照明計画など、各方面の専門家らと交えた検討会を計画。初期段階から立ち上げ、「田園都市構想(※2)」を継承発展させるための研究を進めるなど、理念をもって取り組んできました。今後とも、今回の表彰を励みに、より良い景観に寄与する街づくりを目指してまいります。



※1 川崎市の都市景観の形成に積極的に協力した者の功勞に対し、感謝の意を表すとともに、他の規範として広くその功績をたたえることを目的とし、1995年度から実施。

※2 東急田園都市線「梶が谷」駅～「中央林間」駅及びその沿線約20kmに相当する立地においての都市構想。1953年に元東急電鉄会長により発表された「城西南地区開発趣意書」に端を発している。



## ■女優・石田ゆり子さんを起用したテレビCM第2弾 絵本「ぼくらのやりかた」朗読シリーズ／だったらいいのに篇

2008年1月・5月に放映したテレビCM第2弾は、何気ない生活シーンの中で、コスモスインシアの全てのマンションに活かされる、細かい品質へのこだわり、住む人が「だったらいいのに」と思うような室内の細かなところまで工夫をこらし、いつまでも安心して暮らせるマンションづくりに取り組む当社の企業姿勢を表現しました。

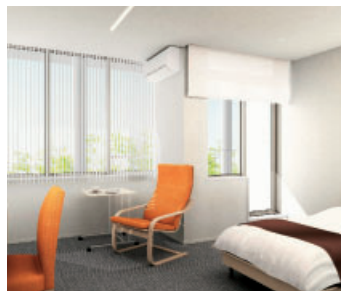
今後も、ひたすら真面目にマンションをつくっていく企業姿勢＝「ぼくらのやりかた」をテーマとしたテレビCMの続編を放映していく予定です。



## ■企業の“社宅事情”と単身赴任のビジネスマンの“住まいと生活サポート”を追求 新しいタイプの法人向け賃貸マンション エルプレイスシリーズ『フラッツ東陽町』

建物総合管理事業を手掛けるグループ会社のコスモスライフでは、特に単身赴任者や長期的なホテル滞在者に向けて、ゆったりとしたスペースの高級感と、食事などのサービスを併せ持った法人向け賃貸マンションプロジェクト『フラッツ東陽町』を展開しています。

企業の社宅事情を踏まえ、独身寮・単身赴任寮としてご利用いただくために展開している食事付き・家具付き社員寮「エルプレイス(L-Place)」シリーズでのノウハウを結集し、ビジネスをサポートする新タイプの賃貸マンションとして誕生します。



〈内観イメージ図〉

全貸室ゆとりのワンルーム32～35㎡。食事、医療機関紹介サービス、家具・家電付き、大浴場(男性のみ利用可)・フィットネスなど設備充実

■所在地／東京都江東区東陽3丁目25番13(地番)

■総戸数／全145戸(賃貸用ワンルーム80室、竹中工務店社宅利用64室(予定)、管理員居室1室)

# Consolidated Financial Statements

連結貸借対照表（要旨）		（単位：百万円）	
科 目	当 期 2008.3.31現在	前 期 2007.3.31現在	
●資産の部			
流動資産	264,572	208,125	
固定資産	51,874	42,409	
有形固定資産	16,430	14,281	
無形固定資産	1,411	1,463	
投資その他の資産	34,032	26,664	
資産合計	316,446	250,535	●
●負債の部			
流動負債	163,294	126,908	
固定負債	103,056	77,013	
負債合計	266,351	203,921	●
●純資産の部			
株主資本	46,978	41,687	
資本金	11,964	11,889	
資本剰余金	5,435	7,677	
利益剰余金	29,601	22,136	
自己株式	△ 23	△ 14	
評価・換算差額等	3,114	4,907	
その他有価証券評価差額金	1,249	3,731	
為替換算調整勘定	1,864	1,175	
少数株主持分	3	18	
純資産合計	50,095	46,613	●
負債純資産合計	316,446	250,535	
（注）			
1. 有形固定資産の減価償却累計額	当 期 4,444百万円	前 期 4,295百万円	
2. 保証債務	15,703百万円	23,353百万円	

## Point 資産合計

当期末の資産合計は前期末比659億11百万円増加し、3,164億46百万円となりました。  
これは主に、事業用地の仕入れに伴い、流動資産における「たな卸資産」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」が増加したことによるものです。

## Point 負債合計

当期末の負債合計は前期末比624億29百万円増加し、2,663億51百万円となりました。  
これは主に、事業用地の仕入れに伴う資金調達により「長期・短期借入金」が増加した一方で、「支払手形及び買掛金」が減少したことによるものです。

## Point 純資産合計

当期末の純資産合計は前期末比34億82百万円増加し、500億95百万円となりました。  
また、自己資本比率は15.8%、1株当たり純資産額は359円69銭となりました。  
これは主に、当期純利益200億6百万円を計上した一方で、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）を行ったことによるものです。



連結損益計算書(要旨)

(単位:百万円)

科 目	当 期 2007.4.1～2008.3.31	前 期 2006.4.1～2007.3.31
売上高	194,439	213,472
売上原価	148,140	168,531
売上総利益	46,298	44,940
販売費及び一般管理費	28,342	27,130
営業利益	17,956	17,810
営業外収益	507	479
営業外費用	3,770	2,489
経常利益	14,692	15,800
特別利益	—	606
特別損失	104	790
税金等調整前当期純利益	14,587	15,616
法人税、住民税及び事業税	359	786
法人税等調整額	△ 5,777	△ 982
少数株主利益	—	127
当期純利益	20,006	15,685

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:百万円)

区 分	当 期 2007.4.1～2008.3.31	前 期 2006.4.1～2007.3.31
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 50,814	△ 14,458
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,602	△ 2,321
財務活動によるキャッシュ・フロー	60,947	1,908
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 20	△ 1
現金及び現金同等物の増減額	6,509	△ 14,873
現金及び現金同等物の期末残高	22,188	15,679

Point 経営成績

不動産販売事業において前期比減収となった一方で、利益率が大幅に上昇したことなどにより営業利益は前期比増益となり、経常利益は金利負担の増加などにより前期比減益となりました。  
また、当期純利益は税効果会計に伴う繰延税金資産の増額計上などにより大幅増益となり、1株当たり当期純利益は158円17銭となりました。

連結株主資本等変動計算書 当期(2007.4.1～2008.3.31)

(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
連結会計年度中の変動額										
新株の発行	74	74			149					149
剰余金の配当			△ 2,095		△ 2,095					△ 2,095
当期純利益			20,006		20,006					20,006
自己株式の取得				△ 12,769	△ 12,769					△ 12,769
自己株式の消却		△ 2,315	△ 10,445	12,761	—					—
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)						△ 2,482	689	△ 1,793	△ 15	△ 1,808
連結会計年度中の変動額合計	74	△ 2,241	7,464	△ 8	5,290	△ 2,482	689	△ 1,793	△ 15	3,482
2008年3月31日残高	11,964	5,435	29,601	△ 23	46,978	1,249	1,864	3,114	3	50,095

# Non-Consolidated Financial Statements

個別貸借対照表（要旨）		（単位：百万円）
科 目	当 期 2008.3.31現在	前 期 2007.3.31現在
●資産の部		
流動資産	258,620	185,999
固定資産	43,335	39,021
有形固定資産	8,070	8,214
無形固定資産	809	776
投資その他の資産	34,454	30,030
資産合計	301,956	225,020
●負債の部		
流動負債	160,241	112,204
固定負債	102,149	75,645
負債合計	262,391	187,849
●純資産の部		
株主資本	38,655	33,998
資本金	11,964	11,889
資本剰余金	5,373	7,615
利益剰余金	21,340	14,509
自己株式	△ 23	△ 14
評価・換算差額等	909	3,172
その他有価証券評価差額金	909	3,172
純資産合計	39,564	37,170
負債純資産合計	301,956	225,020

個別損益計算書（要旨）		（単位：百万円）
科 目	当 期 2007.4.1～2008.3.31	前 期 2006.4.1～2007.3.31
売上高	152,029	164,894
売上原価	114,377	129,825
売上総利益	37,651	35,069
販売費及び一般管理費	22,421	20,756
営業利益	15,230	14,313
営業外収益	1,189	588
営業外費用	3,419	2,106
経常利益	13,000	12,795
特別利益	—	586
特別損失	26	781
税引前当期純利益	12,974	12,600
法人税、住民税及び事業税	△ 624	21
法人税等調整額	△ 5,774	△ 1,930
当期純利益	19,372	14,509

## 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とともに、株主各位に対する安定的な利益還元に向け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。

2009年3月期の期末配当金（普通株式）につきましては、1株当たり7円50銭の配当を予定しております。

個別株主資本等変動計算書 当期(2007.4.1～2008.3.31)										(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 計	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 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
事業年度中の変動額											
新株の発行	74	74		74				149			149
剰余金の配当					△ 2,095	△ 2,095		△ 2,095			△ 2,095
当期純利益					19,372	19,372		19,372			19,372
自己株式の取得							△ 12,769	△ 12,769			△ 12,769
自己株式の消却			△ 2,315	△ 2,315	△ 10,445	△ 10,445	12,761	—			—
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)									△ 2,262	△ 2,262	△ 2,262
事業年度中の変動額合計	74	74	△ 2,315	△ 2,241	6,831	6,831	△ 8	4,656	△ 2,262	△ 2,262	2,394
2008年3月31日残高	11,964	5,373	—	5,373	21,340	21,340	△ 23	38,655	909	909	39,564

優先株式の償還実績及び償還計画について

当期におきましては、2007年9月28日付でB種優先株式7,100千株、2008年3月31日付でA種優先株式5,000千株を計画どおり償還いたしました。

また、優先株式の償還計画につきましては、2009年3月期(上期)までに全優先株式の償還を実施する計画でありましたが、今

回の連結業績計画の修正に伴い、下記のとおり、2009年3月期(下期)において全優先株式を償還する計画に変更いたしました。

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。

〈優先株式の償還実績及び償還計画〉 (単位: 千株)

	2007年3月期実績		2008年3月期実績		2009年3月期計画		合計
	上期(実績)	下期(実績)	上期(実績)	下期(実績)	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 (下期) 償還完了予定

## 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	119,782,727株
優先株式	6,500,000株

## 株主数

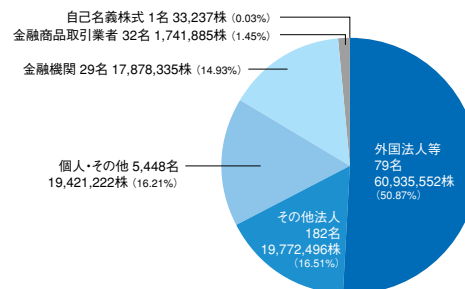
普通株式	5,771名
優先株式	7名

※優先株式は議決権を有しておりません。

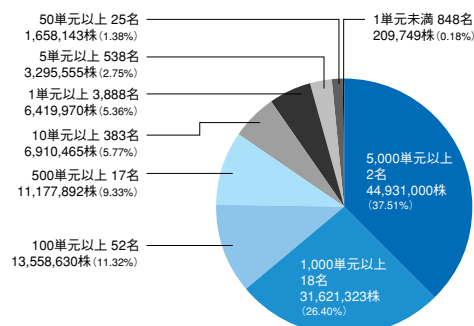
## 大株主(普通株式)

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ(F),L.P.	25,435,000	21.24
ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ,L.P.	19,496,000	16.28
ビー・エフ・ブレイク・ハイ・マーク・エス・インターナショナル・リ・ユ・ファンド・インク	3,926,314	3.28
UCアストロインベスター,L.P.	2,643,000	2.21
コスモス・イニシア社員持株会	2,422,888	2.02
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,121,865	1.77
株式会社みずほコーポレート銀行	2,085,549	1.74
あいおい損害保険株式会社	1,884,000	1.57
株式会社長府製作所	1,850,000	1.54
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,712,128	1.43

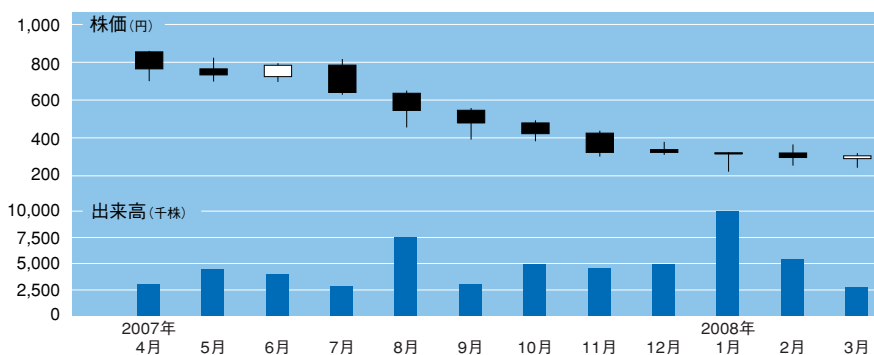
## 所有者別株式分布状況(普通株式)



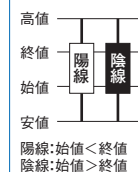
## 所有株数別株式分布状況(普通株式)



## 株価及び出来高の推移



### ローソク足の見方



## 会社概要 (2008年3月31日現在)

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	11,964,485,000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	608名

## 事業所

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	〒221-0056 神奈川県横浜市神奈川区金港町3-1
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 (2008年7月1日現在)

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
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	桑原 伸一郎 (新任)
取締役兼執行役員	嵯峨 行介
取締役兼執行役員	杉谷 景 (新任)
取締役兼執行役員	高木 嘉幸 (新任)
取締役	青山 份 (新任)
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
執行役員	牛石 知也
執行役員	佐竹 正大 (新任)
執行役員	新藤 一也 (新任)
執行役員	杉田 薫
執行役員	高野 慎一
執行役員	西 達広 (新任)
執行役員	山嵯 充雄 (新任)

特集  
1

コスモスイニシアグループが目指すべき姿・ありたい姿

# 『ビジョン』策定 & 『CSRレポート2008・宣言』発行

当社グループでは、2006年7月にシチズンシップ推進室(現グループ戦略室シチズンシップ推進課)をコスモスイニシアに設置し、さらにコスモスライフ・コスモスモアにも担当者を置き、グループ一体となってCSRを推進する体制を構築しました。

そして、グループ3社社長のリーダーシップのもと、当社グループを取り巻く地球環境問題など時代背景や将来予測を踏まえ、従来の『ビジョン』を2008年4月に改訂しました。この『ビジョン』は、有識者による講演会や意見交換会、グループ全役員が参加したワークショップなどを経て、『ブランドステートメント』を実現した上で社会にどのように貢献したいのかという思いを込めた、当社グループのあるべき姿・ありたい姿です。当社グループは、一丸となってCSRを推進し、『ビジョン』の達成を目指します。

また、ステークホルダーの皆様へ右記の『ビジョン』の背景や思いをお伝えするために、2008年6月末に『CSRレポート2008・宣言』を発行しました。3社社長のメッセージを中心に当社グループが中長期的に目指すべき方向性をご理解いただける冊子としています。



『CSRレポート2008・宣言』をご希望の方は下記までお問い合わせください。  
 なお、発送までに1~2週間ほど時間がかかる場合がございますので、あらかじめご了承くださいませよう、お願い申し上げます。  
 〈お問い合わせ先〉TEL : 03-3571-1111 (代表)

URL : [https://www.cigr.co.jp/req/hot\\_contact/](https://www.cigr.co.jp/req/hot_contact/)

## 『ビジョン』

私たちコスモスイニシアグループは、  
 「人々が夢を実現できる社会」をつくります。  
 そのために常に新しい価値を生み出し、  
 「安心で快適な場」を創造し続け、  
 「三つの未来」を実現します。

### 「三つの未来と決意」

豊かな生命を育む地球と  
 調和して暮らせるように、  
 事業を通して、環境を蘇生させます。

健康で安心して暮らせるように、  
 安全な建物と互いに助けあう  
 コミュニティをつくります。

いきいきとした暮らしが、  
 世代を超えて継承されるように、  
 建物の価値と生活の質を守り続けます。

### 「私たち一人ひとりのありたい姿」

Empathy能力を持った自律する市民として、  
 学び、成長し、未来を切り拓く人財になります。



特集  
2

コスモスイニシアグループのご入居後サービスの新標準

# すまいるすまいるセット

当社グループでは、「人々の快適な生活の場を創造すること」を目的に、グループが連携することで、「お客様の一步先を行く安心」と「期待以上の喜び」を生産にわたって提供し続けることを『ブランドステートメント』として掲げ、全ての判断の軸をお客様に置いた商品・サービスの提供を目指しています。

マンションご入居後の新たな標準サービス「すまいるすまいるセット」は、この『ブランドステートメント』に基づき、お客様が実際にご入居してから「暮らし」について、単なる建物管理にとどまらない、「うれしい」×「安心」の暮らしをサポートするものです。

具体的には、当社とグループ会社のコスモスライフとが連携し、「医療提携サービス」「健康コールセンター」「インターネット生活サービス」「セキュリティサービス」の4つをパッケージ化したサービスの提供を、全ての分譲マンションにて順次展開いたします。

当社グループでは、お客様のニーズを常に先回りして理解し、具体的なソリューションを提供し続けることを使命と考え、ディベロッパーである当社と建物総合管理のコスモスライフ、インテリア・工事などのコスモスモアが一体となって、お客様のニーズやご要望の一步先をつくる、また、一生産にこたえる商品・サービスを提供してまいります。

## <すまいるすまいるセット サービス内容>

### 医療提携サービス「マイホーム Dr.24」

1. 365日24時間受診体制
2. 月1回の個別健康相談会（無料）
3. 人間ドック・予防接種割引



### 健康コールセンター「話してホッとライン24」

1. 体調不安に関する気軽な電話相談
2. 提携専門医師と三者通話
3. 「心の悩み」相談



すまいるすまいるセット  
“うれしい”×“安心”

### インターネット生活サービス「チョい得Web」

1. 旅行・レジャー・スポーツが会員特典でお得
2. 育児や健康など生活面でもお得な会員特典
3. 趣味や教養など、スクールもお得な会員特典



### セキュリティサービス「シーエルガード」

1. 不法侵入や異常を受信・出動
2. 火災やガス漏れの信号を受信・対応
3. 非常時や急病時にも非常ボタンで緊急対応



\* 当パッケージのサービス提供料金は、毎月お支払いいただく管理費に含まれており、月額利用料の別途徴収はございません。

\* 2007年10月以降モデルルームオープン物件が対象。実際のサービス提供は2008年4月より開始。

## 株主メモ

事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	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
同事務取扱場所	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 <a href="http://www.tr.mufg.jp/daikou/">http://www.tr.mufg.jp/daikou/</a>
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、お取引口座のある金融商品取引業者にご照会ください。
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 <a href="http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/ir_documents/index.html">http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/ir_documents/index.html</a>



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

大和インベスター・リレーションズ株式会社の  
「2008年インターネットIR(投資家向け広報)サイトの優秀企業」に選定されました。

