

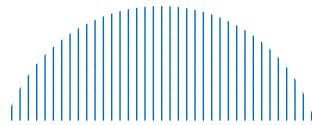
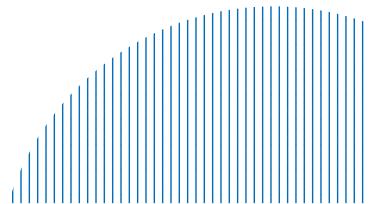
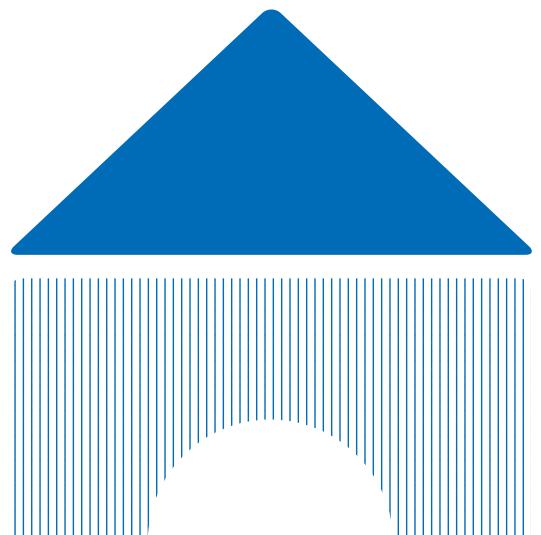
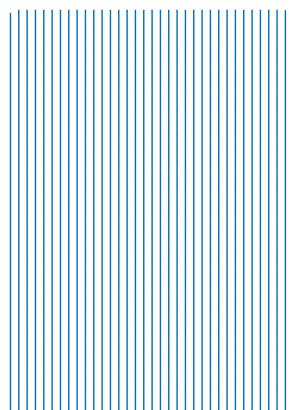
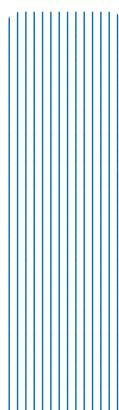


COSMOS INITIA

株式会社 コスモスイニシア

## 第40期 報告書

2008年4月1日～2009年3月31日



# 株主の皆様へ

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40期（2008年4月1日～2009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、2005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、2009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、盤石な事業基盤の確立に努めてまいりました。

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、2009年3月期において大幅な債務超過となりました。当社は、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、産業活力再生特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（事業再生ADR手続）による事業再生

を目指しております。

従前より、当社は株主の皆様に対する企業価値の向上と利益還元を経営上の最重要課題としておりますが、2009年3月期の業績結果を踏まえ、配当につきましては、誠に申し訳ございませんが、見送ることとさせていただきました。

今後におきましては、役員・従業員一同、一層専心努力し、事業再生ADR手続により、不退転の決意を持って抜本的な事業再生に取り組んでまいります。また、創業以来培ってきた、全ての判断の軸をお客様に置くという方針を継承しつつ、さらに、事業活動を通じて「人々の快適な生活の場を創造」していくことを使命に、「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たいと考えております。

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。

2009年6月



代表取締役社長 COO

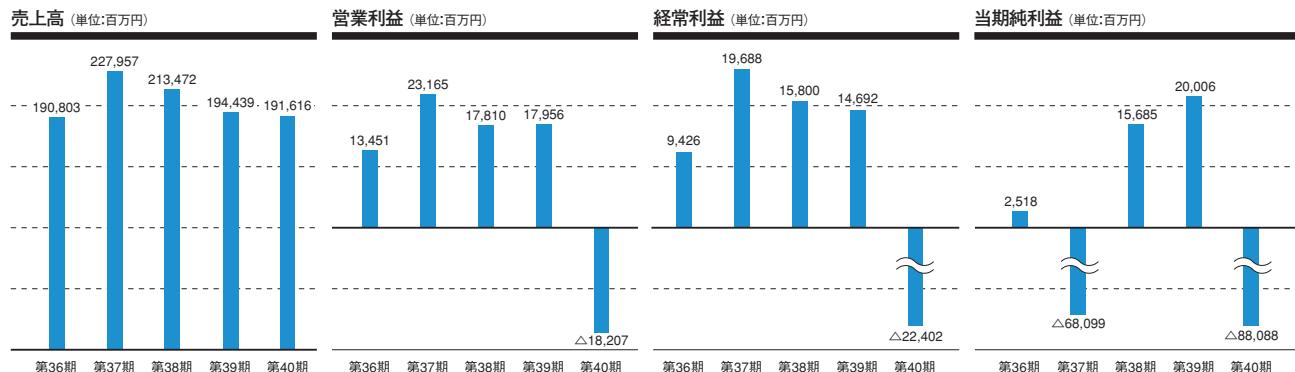
町田公志

## ■2009年3月期の業績

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、地価・建築費の高騰により事業の収益性が悪化する中、昨年後半より景気の急激な悪化を背景に購入者の買い控え傾向が強まり、販売期間が長期化するなど、予想を超えるスピードで急激に市況が悪化したことにより、新築マンション・戸建住宅販売における利益率の低下や販売費の負担が増加するなど大変厳しい環境で推移いたしました。当期の経営成績は、不動産市況の急激な悪化に伴い、たな卸資産評価損110億16百万円を売上原価に計上したことなどから、売上高1,916億16百万円(前期比1.5%減)、営業損失182億7百万円、経常損失224億2百万円となりました。

また、今後の事業再生を目指すにあたり、抜本的に事業内容を見直したことによる販売用不動産の簿価切下げ額411億97百万円、固定資産の減損損失52億72百万円、海外事業撤退に伴う損失44億円に加え、早期退職費用14億92百万円や拠点統合に伴う移転費用3億82百万円などを含めた合計24億7百万円を今後の事業再生に向けた追加負担額として見込み、総額532億77百万円を事業再生損失(特別損失)として計上し、また税効果会計に伴う繰延税金資産を大幅に取崩すことなどにより、当期純損失880億88百万円を計上いたしました。

### 連結業績の推移



# 事業再生に向けた今後の方向性

## ■「事業再生ADR手続」による抜本的な事業再生の取り組み

当社は、サブプライムローン問題なら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に伴い、2009年3月期において大幅な債務超過となっております。

当社は、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、今般、事業再生ADR手続による事業再生を目指し、関係当事者の合意が得られることを前提として、2010年3月期には債務超過を解消する方針であります。

以下、事業再生ADR手続に関する進捗状況をご報告いたします。

- 2009年4月28日開催の「第1回債権者会議」にて、全取引金融機関より一時停止(借入金元本返済の一時停止など)の同意(追認)をいただき、事業再生計画案の決議までの間における当社の資金繰りのために、主要取引金融機関から、担保価値の範囲内で総額150億円を上限とした資金調達(DIPファイナンス)を行うこと、当該借入れに係る債権については優先弁済権を付与することなどについても、全取引金融機関よりご承認をいただきました。
- 2009年5月19日付で、三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、みずほコーポレート銀行、住友信託銀行(銀行コード順)と極度貸付契約(極度額110億円)を締結し、5月20日に110億円の資金調達をいたしました。
- 現在、上場維持を前提とした事業再生計画案に関する協議を開始しております。同計画案につきましては、全取引金融機関の合意による成立を目指しております。

### 事業再生ADRとは

事業再生ADRとは、2007年改正の産業活力再生特別措置法及びそれを受けた経済産業省令に基づく私的整理に関する制度で、法務大臣の認証を受けた一般のADR(Alternative Dispute Resolution 裁判外紛争解決手続)機関のうち、事業再生を専門に行う機関として経済産業大臣が認定した第三者が手続を実施するものです。

# 事業再生計画案の概要

## ■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・戸建住宅販売事業なら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Cosmos Australia Pty.Ltd.における海外事業についても、将来の売却を視野に入れ撤退する方針です。

## 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「コスマ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すると共に、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、組織再編することによりオフィス賃料の削減ならびに組織効率の向上を実現いたします。また、今後は事業規模の縮小と共に人員規模も含めた人件費の見直しを積極的に進め、大幅な固定費削減を図ってまいります。

## ■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・販売など)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共に、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・リスク解消の追跡など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。

## ■資本増強など

事業再生ADR手続の中で、主要取引金融機関に対して、債務の株式化(デット・エクイティ・スワップ)を柱とする金融支援ならびに全取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請いたしております。また、新たなアライアンス先との提携などによる事業基盤の強化を図るとともに、主要株主であるユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンドなどに対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いすることなどにより、総額555億円程度の資本増強を計画しております。

# 事業別の概況

## 事業別の概況



新築マンション販売におきましては、当期中の引渡戸数が2,760戸(前期比41戸増)となりましたが、一戸当たりの販売単価が下落したことなどにより、売上高885億11百万円(同6.2%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408区画(同49区画減)を引き渡し、売上高190億69百万円(同9.7%減)を計上いたしました。

また、投資用不動産の一棟販売、リノベーション事業に加え、開発事業用地を売却したことなどにより、不動産販売事業におきましては、売上高1,373億11百万円(同0.9%増)を計上いたしましたが、収益性が悪化したことなどに加え、たな卸資産評価損110億16百万円を売上原価に計上したことなどにより、営業損失202億95百万円を計上いたしました。

### 分譲マンション 「東京グランファースト」



■所在地／  
東京都江戸川区  
■総戸数／163戸  
(分譲済)

### 分譲マンション 「イニシアイオ横濱関内」



■所在地／  
神奈川県横浜市  
中区  
■総戸数／50戸  
(分譲済)

## 2008年度 グッドデザイン賞 4物件同時受賞



GOOD  
DESIGN

### 分譲マンション 「イニシア川口並木」



■所在地／  
埼玉県川口市  
■総戸数／51戸  
(分譲済)

### 賃貸マンション 「コスモグラシア錦糸町アクヴェル」



■所在地／  
東京都墨田区  
■総戸数／99戸  
(賃貸中)

7年連続受賞となります



## 不動産管理事業

	(単位:百万円)				
	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
売上高	17,906	18,541	18,983	19,236	19,484
営業利益	1,353	1,416	1,479	1,392	1,545

売上高構成比

9.9%

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3,392戸増加の137,736戸と堅調に推移したことにより、売上高194億84百万円(同1.3%増)、営業利益15億45百万円(同11.0%増)を計上いたしました。



## 不動産賃貸事業

	(単位:百万円)				
	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
売上高	10,704	10,809	12,175	13,283	14,801
営業利益	△136	△3	146	△21	429

売上高構成比

7.5%

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行開き、受託戸数が前期比738戸増加の7,850戸と堅調に推移したことにより、売上高148億1百万円(同11.4%増)、営業利益4億29百万円を計上いたしました。



## その他事業

	(単位:百万円)				
	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
売上高	27,448	29,966	31,231	30,756	24,779
営業利益	1,527	1,878	1,141	917	187

売上高構成比

12.7%

その他事業におきましては、不動産流通市場の低迷に伴い、法人仲介取引が大幅に減少したことなどにより、売上高9億47百万円(同53.8%減)を計上いたしました。

## ●不動産仲介事業

売上高構成比

0.5%

## ●工事事業

売上高構成比

7.0%

工事事業におきましては、オフィス改修工事は順調に推移いたしましたが、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138億37百万円(同10.9%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、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247億79百万円(同19.4%減)、営業利益1億87百万円(同79.6%減)を計上いたしました。

# トピックス

## ■豊かな緑と調和する邸宅「イニシアフォレスト戸田」～緑をたたえた全390戸のビッグプロジェクト～

都心へのアクセスも良い埼玉県戸田市の土地区画整理事業区域内において、地上15階建て全391戸(うち店舗1戸)の緑あふれるビッグプロジェクトが始動します。「イニシアフォレスト戸田」は「INITIA=先導する」「FOREST=杜」というように、この住まいが起点となり、緑豊かな都市を創造していくという想いが込められています。

外観デザインは、「おおきな家」をイメージし、アーニャ(体育館)・ゲストルームといった大規模ならではの充実したコミュニティスペースを完備し、また自走式の駐車場を全住戸分となる390台分設置しています。敷地内には、約3,000m<sup>2</sup>の緑地や960本以上の樹木

をレイアウトし、住まう方々のみならず、地域に潤いを与えるプロジェクトとなります。



■所在地／埼玉県戸田市  
■総戸数／391戸(うち店舗1戸)  
■販売時期／2009年夏(予定)

## ■住み替え支援サービス『コスモサポート』を拡充～「一步先を、つくる。一生涯に、こたえる。」お客様満足の向上を目指して～

『コスモサポート』は、当社が過去に開発・分譲したマンションを、当社の仲介で売却する際の、独自の住み替え支援サービスです。

当社の提供するマンションを所有するお客様に対して、売却時のリスク解消や負担軽減により、これまで以上に安心で、スムーズな住み替えをサポートする

ことを目的とし、また、お客様満足のさらなる向上を目指し、2008年12月より一部サービスを拡充しました。

今後も、「住まい」を通じて、お客様が求める「一步先」を行く安心と快適さを提供し、また、売却や住み替えの際にも当社グループと「一生涯」にわたり、お付き合いいただくべく努めてまいります。

### 〈当社独自の住み替え支援サービス『コスモサポート』サービスメニュー概要〉

#### ①瑕疵担保保証制度

所有するマンションの売却に伴って売主が負う引き渡し後3ヶ月間の『瑕疵担保責任』を当社が売主に代わって負担する制度。

※従来、当社の保証条件としていた『築20年以内の既分譲マンションに限る』という制限を撤廃。築年数に関わらず、全ての既分譲マンションが瑕疵担保保証の対象。

#### ②アフターサービス継承制度

中古マンションの取引でも専有部分のアフターサービスが残存期間に応じて受けられる制度。

#### ③買取保証制度

一定期間内に売却できなかった場合に当社が買い取りを行う制度。

#### ④知人間売買契約サポート

知人・親子間での売買時に仲介手数料を半額に割り引く制度。

※この色の部分が今回拡充されたサービスです。

#### ⑤仲介手数料割引

所有するマンションの売却の際、仲介手数料を成約価格の0.525%分割引く制度。

※④⑤については、戸建住宅にも適用となります。また、詳細条件などについては別途お問い合わせください。

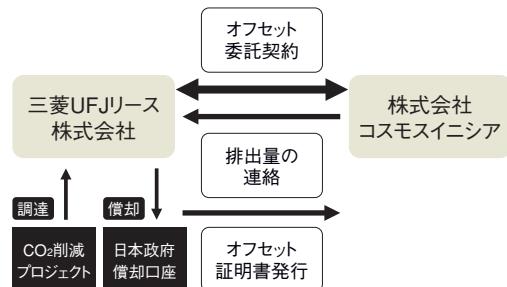
## ■事業を通じたカーボンオフセットの取り組み ~CO<sub>2</sub>削減に向けて~

当社グループではCSR活動の一環として、2009年よりオフィス工事や販売活動で生じるCO<sub>2</sub>をオフセットする取り組みを開始しました。

工事事業を手掛けるグループ会社のコスモスモアでは、オフィス工事の際に排出されるCO<sub>2</sub>をオフセットし、工事完了後にはお客様名義でのカーボンオフセット証明書を発行できる「eco-to(いいこと)オフィス」の販売を開始しました。また、大規模分譲マンション「ザ・晴海レジデンス」(東京都中央区／総戸数438戸／分譲中)の販売センター及びモデルルームにおいて、販売活動中に生じる電気使用量に応じたCO<sub>2</sub>排出量を算出し、カーボンオフセットしています。

今後も、事業を通じたCSR活動に積極的に取り組んでまいります。

※カーボンオフセット：省エネなどによりCO<sub>2</sub>削減の努力をしても削減が困難な部分のCO<sub>2</sub>排出量を、排出権を購入することなどによりオフセット(相殺)すること。



「ザ・晴海レジデンス」販売活動におけるカーボンオフセットスキーム図



「ザ・晴海レジデンス」外観完成予想図

## ■オフィスビル再生「津田沼駅前安田ビル免震改修プロジェクト」

～テナントが居ながらにして実施する「免震レトロフィット構法」～

「耐震改修促進法」の認定を取得し、耐震性・安全性・経済性に優れ、建物を活用したまま免震改修を施す「免震レトロフィット構法」を採用したオフィスビル再生プロジェクトを、JR総武線「津田沼」駅前のオフィスビルにて実施いたしました。

賃貸中(着工前の賃貸稼働率:93%)のオフィスビルにおいて、「免震レトロフィット構法」を採用することで工事対象区域をワンフロアに留め、テナント全体への影響を最小限に抑え、多くのテナントが稼働したままの状態で免震改修工事を実現しました。

当プロジェクト事業を通して、中古オフィスビル流動化の促進を図るとともに、スクラップ＆ビルトでは

なく既存建物を再生・活用することで、事業における環境負荷の軽減を図ることも目指しました。



免震レトロフィット柱部分免震改修工事写真

# 連結財務諸表

連結貸借対照表(要旨)		(単位:百万円)	
科 目	当 期 2009.3.31現在	前 期 2008.3.31現在	
<b>●資産の部</b>			
流動資産	206,196	264,572	
固定資産	25,621	51,874	
有形固定資産	8,913	16,430	
無形固定資産	1,103	1,411	
投資その他の資産	15,603	34,032	
資産合計	231,817	316,446	
<b>●負債の部</b>			
流動負債	173,882	163,294	
固定負債	103,118	103,056	
負債合計	277,001	266,351	
<b>●純資産の部</b>			
株主資本	△ 42,531	46,978	
資本金	11,964	11,964	
資本剰余金	5,435	5,435	
利益剰余金	△ 59,906	29,601	
自己株式	△ 25	△ 23	
評価・換算差額等	△ 2,652	3,114	
その他有価証券評価差額金	△ 2	1,249	
為替換算調整勘定	△ 2,650	1,864	
少数株主持分	0	3	
純資産合計	△ 45,183	50,095	
負債純資産合計	231,817	316,446	
(注)			
1. 有形固定資産の減価償却累計額	当 期 3,822百万円	前 期 4,444百万円	
2. 保証債務	25,871百万円	15,703百万円	

連結損益計算書(要旨)		(単位:百万円)	
科 目	当 期 2008.4.1~2009.3.31	前 期 2007.4.1~2008.3.31	
売上高	191,616	194,439	
売上原価	182,592	148,140	
売上総利益	9,023	46,298	
販売費及び一般管理費	27,231	28,342	
営業利益	△ 18,207	17,956	
営業外収益	514	507	
営業外費用	4,709	3,770	
経常利益	△ 22,402	14,692	
特別利益	805	—	
特別損失	53,876	104	
税金等調整前当期純利益	△ 75,473	14,587	
法人税、住民税及び事業税	1,078	359	
法人税等調整額	11,537	△ 5,777	
法人税等合計	12,615	△ 5,418	
当期純利益	△ 88,088	20,006	

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)		(単位:百万円)	
区 分	当 期 2008.4.1~2009.3.31	前 期 2007.4.1~2008.3.31	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,766	△ 50,814	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,510	△ 3,602	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,180	60,947	
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>			
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 44	△ 20	
<b>現金及び現金同等物の増減額</b>			
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,946	6,509	
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>			
現金及び現金同等物の期末残高	20,241	22,188	

## 連結株主資本等変動計算書

科 目	当 期 2008.4.1～2009.3.31	前 期 2007.4.1～2008.3.31
<b>●株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	11,964	11,889
当期変動額		
新株の発行	—	74
当期変動額合計	—	74
当期末残高	11,964	11,964
資本剰余金		
前期末残高	5,435	7,677
当期変動額		
新株の発行	—	74
自己株式の消却	—	△ 2,315
当期変動額合計	—	△ 2,241
当期末残高	5,435	5,435
利益剰余金		
前期末残高	29,601	22,136
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,418	△ 2,095
当期純利益	△ 88,088	20,006
自己株式の消却	—	△ 10,445
当期変動額合計	△ 89,507	7,464
当期末残高	△ 59,906	29,601
自己株式		
前期末残高	△ 23	△ 14
当期変動額		
自己株式の取得	△ 2	△ 12,769
自己株式の消却	—	12,761
当期変動額合計	△ 2	△ 8
当期末残高	△ 25	△ 23
株主資本合計		
前期末残高	46,978	41,687
当期変動額		
新株の発行	—	149
剰余金の配当	△ 1,418	△ 2,095
当期純利益	△ 88,088	20,006
自己株式の取得	△ 2	△ 12,769
自己株式の消却	—	—
当期変動額合計	△ 89,509	5,290
当期末残高	△ 42,531	46,978

科 目	当 期 2008.4.1～2009.3.31	前 期 2007.4.1～2008.3.31
<b>●評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1,249	3,731
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 1,251	△ 2,482
当期変動額合計	△ 1,251	△ 2,482
当期末残高	△ 2	1,249
為替換算調整勘定		
前期末残高	1,864	1,175
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 4,515	689
当期変動額合計	△ 4,515	689
当期末残高	△ 2,650	1,864
評価・換算差額等合計		
前期末残高	3,114	4,907
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 5,767	△ 1,793
当期変動額合計	△ 5,767	△ 1,793
当期末残高	△ 2,652	3,114
<b>●少数株主持分</b>		
前期末残高	3	18
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 2	△ 15
当期変動額合計	△ 2	△ 15
当期末残高	0	3
<b>●純資産合計</b>		
前期末残高	50,095	46,613
当期変動額		
新株の発行	—	149
剰余金の配当	△ 1,418	△ 2,095
当期純利益	△ 88,088	20,006
自己株式の取得	△ 2	△ 12,769
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	△ 1,808
当期変動額合計	△ 95,279	3,482
当期末残高	△ 45,183	50,095

# 株式の状況

(2009年3月31日現在)

Stock Information

## 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	6,323名
優先株式	7名

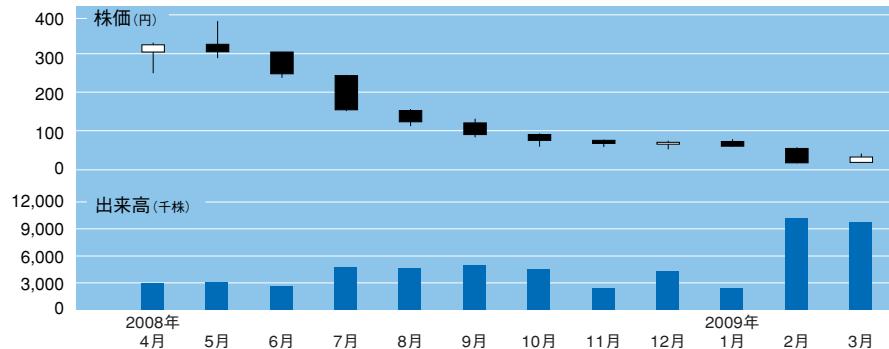
※優先株式は議決権を有しておりません。

## 大株主(普通株式)

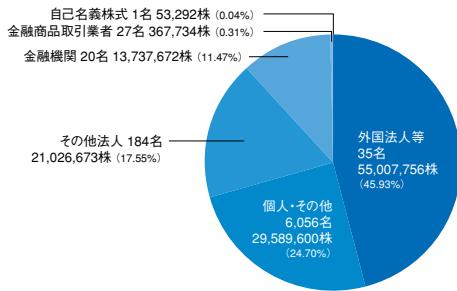
株主名	当社への出資状況	
	持株数(千株)	出資比率(%)
ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ(F),L.P.	25,435	21.24
ユニゾンキャピタルパートナーズⅡ,L.P.	19,496	16.28
ビービーチャンパインハイアーツイターナショナルリューファンド	5,429	4.54
コスマスニシア社員持株会	3,593	3.00
UCアストロインベスター,L.P.	2,643	2.21
株式会社みずほコーポレート銀行	2,085	1.74
あいおい損害保険株式会社	1,884	1.57
株式会社長府製作所	1,850	1.55
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,712	1.43
東新ビルディング株式会社※	1,555	1.30
東電広告株式会社	1,555	1.30

※東新ビルディング株式会社は、2009年4月1日に東電不動産株式会社(東京都中央区京橋一丁目6番1号)を存続会社として合併しております。

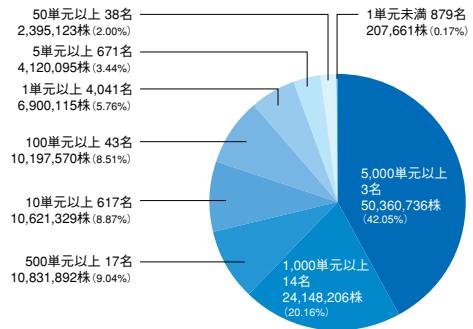
## 株価及び出来高の推移



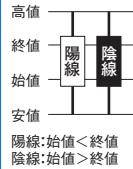
## 所有者別株式分布状況(普通株式)



## 所有株数別株式分布状況(普通株式)

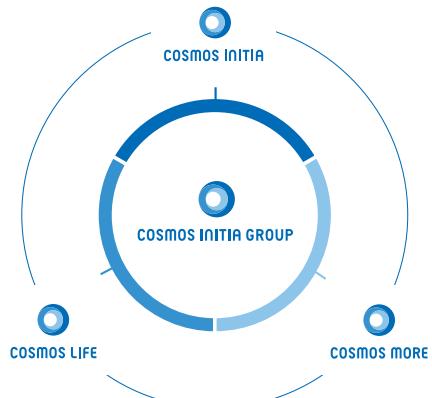


## ローソク足の見方



### 会社概要 (2009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	11,964百万円
本 社	東京都千代田区内幸町1-3-2
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	632名



### 主なグループ会社の概要 (2009年3月31日現在)

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	マンション・オフィスビル・厚生施設等の管理事業 建設営繕事業・警備事業 等

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	マンション販売におけるモデルルーム設営事業 インテリア販売事業・リフォーム事業 等

### 取締役、監査役及び執行役員 (2009年7月1日現在)

代表取締役社長 COO	町田 公志
取締役 常務執行役員	木下 豊一
取締役 常務執行役員	谷本 憲一
取締役 執行役員	桑原 伸一郎
取締役 執行役員	嵯峨 行介
取締役 執行役員	杉谷 景
取締役 執行役員	高木 嘉幸
取締役	青山 介
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
執行役員	新藤 一也
執行役員	杉田 薫
執行役員	高野 慎一
執行役員	西 達広
執行役員	山㟢 充雄

# 「ビジョン」達成に向けて

## 『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<sup>※</sup>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。

※Empathy：生活者への感情移入・生活者との  
共感・生活者感情の完全な理解。

## 入居後コミュニティ醸成～「イニシア川口並木」での取り組み～

### ■緑・風・人をつなぐ

当社が2007年に分譲開始した「イニシア川口並木」(埼玉県川口市／総戸数51戸／分譲済)のテーマは「環境と調和する暮らしづくり」。この分野で豊富な実績を持つ株式会社チームネット(社長：甲斐徹郎)が提唱する「住環境統合理論」を取り入れた環境住宅です。敷地全体がひとつの庭になるよう視覚や動線に配慮した植栽を行い、敷地内の通路は遊歩道として演出しています。また、住戸バルコニーへの「グリーンカーテン」の提案や、自転車置き場の屋上を緑化しています。



### ■住まいの“環境に良い”を“お客様の暮らし良さ”につなげる

“環境に良い”住宅なだけではなく、さらに「お客様が環境住宅に住むことによって得られる価値」を提案しました。そのひとつとして、住戸バルコニーにネットを廻らし、グリーンカーテンを設置できるようにしています。グリーンカーテンを設置することにより外部からの放射熱がカットされ、部屋の内部の空気が温まらず涼しいままになります。夏場に冷房を使わないことで、コストの節約にもつながります。このように“環境に良い”だけではなく、“お客様に良い”暮らしとの両立を目指しました。



### ■緑がつなげるお客様との関係

お引き渡し後も継続的に緑化イベントのフォローアップでご入居者と接する機会が増え、深くお付き合いさせていただくことになりました。当社グループにとっても、お客様との間により深い信頼関係を築き、また、緑を通したコミュニティづくりにも関与させていただいた、大変良い機会となりました。

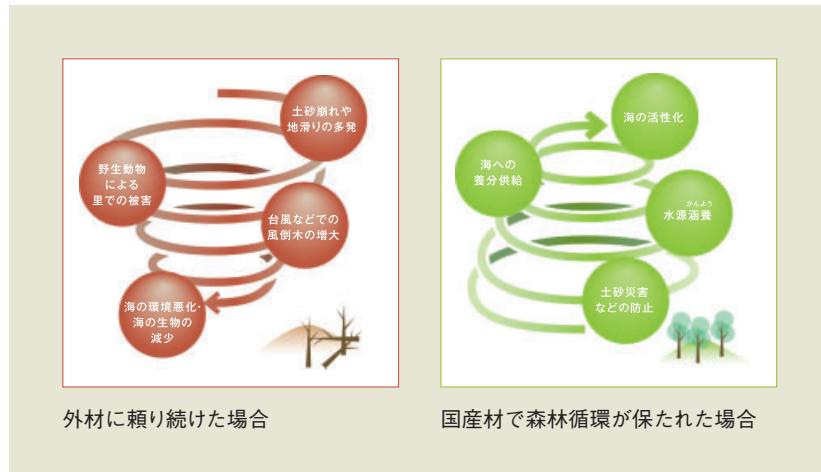
### ■グッドデザイン賞につながったコミュニティづくり

昨今のグッドデザイン賞は、見た目のデザインだけではなく、機能や提供価値も評価の対象となってきています。「イニシア川口並木」は、緑を有効活用したプランニングと住環境統合のデザインが、ライフスタイルやコミュニティづくりの提案も含めた全体的なデザインとして評価され、2008年度のグッドデザイン賞受賞に至りました。

# 日本の「木と暮らす」心地良さと環境問題のことを考えて、「国産材の利用」に取り組んでいます。

## ■取り組みの背景

住まいの建材をはじめとする日本の商材に、輸入品が多く使われるようになってから、国産材の消費が激減しました。そのことにより、森林を育てるための手入れが不十分になり、土が痩せ、土砂崩れなどの問題を起こしています。また、以前は豊かな森林に育まれた土に含まれるミネラルなどの栄養素が川に流れ、海を潤していましたが、その流れも途絶え、自然循環に悪影響を及ぼしています。また、海外では輸出用に違法伐採が行われ環境に悪影響を与えるなど、さまざまな問題を生み出しています。当社グループでは日本の山の問題、世界の環境問題の両方を解決する一端を担えるよう、森林循環に貢献する第一歩として、国産材の利用に取り組んでいます。



## ■国産材のメリット

国産材は、高温多湿・寒暖差の激しい四季の移り変わりを知りつくし、日本の気候風土に適した材質を持っています。そしてそれは、生活し、使用するほどに味わいを増すものです。また、触覚や視覚、嗅覚を心地よく刺激し、落ち着きや安らぎを与えてくれる日本の自然に調和したすばらしい特性を持っています。さらに、国産だからこそ、産地と顔の見えるつながりをつくることができると思っています。

## ■取り組み内容

当社グループでは、国産材導入の取り組みとして、分譲マンションプロジェクトのモデルルームで、国産ヒノキの集成材を使った家具などを使用・販売し、「木と暮らす」スタイルのひとつを表現しています。また林野庁の補助事業のひとつとして、「安定した品質の国産無垢床材」の研究開発を2008年9月より開始し、当共同開発による研究をもとに、より安心して使用していただける床材の検討を行っています。

今後も引き続き、国産材の持つ自然の心地良さを生かした、快適な住まいづくりを目指し検討を重ねてまいります。



モデルルーム内 国産材コンセプト商品

## 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  
特別口座の口座管理機関

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

TEL 0120-232-711

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

[http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/ir\\_documents/](http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/ir_documents/)

### (ご注意)

- 株券電子化に伴い、株主様の住所変更、買取請求その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関（証券会社など）で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社などにお問い合わせください。株主名簿管理人（三菱UFJ信託銀行）ではお取扱いできませんのでご注意ください。
- 特別口座に記録された株式に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、三菱UFJ信託銀行にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国各支店にてもお取次ぎいたします。
- 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

## 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/>



大和インベスター・リレーションズ株式会社の  
「2009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2年連続で選定されました。



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)

