

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



第41期 中間報告書

2009年4月1日～2009年9月30日

JASDAQ

証券コード:8844

株主の皆様へ



PROFILE

生年月日：1960年 6月21日生（49歳）
出身地：福井県
略歴：1983年 4月 株式会社日本リクルートセンター
（現株式会社リクルート）入社
1986年 1月 当社入社
2008年 6月 当社 取締役就任
2009年10月 当社 代表取締役社長就任

株主の皆様におかれましては、ますます
ご清栄のこととお慶び申し上げます。また、
日頃より当事業へのご理解とご支援を
賜り、心より厚く御礼申し上げます。

この度、2009年10月1日付で、私、高木嘉幸
が代表取締役社長に就任いたしました。

皆様にはこれまで同様のご指導、ご鞭
撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上
げます。

ここに当社第41期第2四半期（2009年4月
1日～2009年9月30日）の中間報告書をお届
けするにあたり、ご挨拶申し上げます。

2009年12月

代表取締役社長 高木 嘉幸

社長就任に際して

当社は、2009年3月期において債務超過となり、
2010年3月期についても経常赤字となる計画である
ことから2期連続の無配とするなど、株主の皆様には
多大なるご迷惑とご心配をおかけし、誠に申し訳な
く、深くお詫び申し上げます。

このような時期に社長の任を仰せつかり、誠に身
の引き締まる思いでございます。今後におきましては、
より一層の企業価値の向上と株主の皆様に対する
早期の利益還元を経営上の最重要課題として、事
業再生計画の確実な遂行と安定的な事業収益の確
保を達成すべく、邁進していく所存でございます。

コスモスイニシアグループの 現状に対する認識と 今後の方向性について

昨年来、世界的な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、国内不動産市場が予想を超えて冷え込みました。その結果、当社の経営状態は急速に悪化し、2009年3月期におきまして大幅な債務超過となり、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。

このような中、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、2009年4月17日付で事業再生ADR手続の利用を申請し、同年9月28日付で事業再生計画案について全対象債権者の皆様からご同意いただき、事業再生ADR手続が成立いたしました。

事業再生ADR手続の成立を受け、同年10月30日付で主要取引先金融機関様から370億円の債務免除及び305億円の債務の株式化の実行を受けるとともに、大和ハウス工業株式会社及びユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンドを



引受先とする新株式の発行により、総額695億円の資本増強を実施し、これにより債務超過を解消いたしました。

今後におきましては、事業再生計画（次ページ参照）を確実に遂行し、すべ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、役職員が一丸となり、不退転の決意を持って抜本的な事業再生に取り組んでまいります。

すべてのステークホルダーの皆様へ

「すべての判断の軸をお客様に置き、住まいに関する様々なご要望に総合的に応えたい」。この想いは1974年の創業以来、当社が商品・サービスの提供を通じて、お客様満足を追求し続けて行くために培ってきたものです。社会に対する約束である『ブランドステートメント』では、この想いをベースにして、お客様に求められる前に、一歩先んじてお客様の気持ちを深く理解し、常に新しい価値を生み出しながら、具体的なソリューションを提供していく

という決意を表明しております。

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、すべてのステークホルダーの皆様に、私たちが創造する新しい価値をお届けし、「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。

事業再生ADR手続の成立

当社は、サブプライムローン問題並びにリーマンショック等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、2009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抜本的な事業再生を目指すこととなりました。

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、同年9月28日に、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いただき、事業再生ADR手続が成立いたしました。

事業再生計画の概要

(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

ジョン事業等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、撤退する方針であり、将来の売却を検討しております。

② 住宅分譲事業のダウンサイジングプラン

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、当社の強みを発揮するエリア・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ジングするとともに、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

2009年7月に首都圏の3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、希望退職者の募集等人員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。

(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

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いたしました。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

2009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等により、2010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。

② 取引金融機関による金融支援

主要取引先金融機関から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

意をいただきました。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いただきました。

事業再生計画の概要

(3) 財政状況及び資本増強策等

③ コスモスライフによる金融支援

株式会社コスモスライフから、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

ついて同意をいただきました。

④ CAM6特定目的会社に関する権利変更(実質保証債務免除)

CAM6特定目的会社から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特定目的会社の取引先金融機関2社から当社が同取引先金融機関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8億円とすることについての同意をいただきました。

⑤ 大和ハウス工業及びユニゾンによる資本増強策並びに業務提携

大和ハウス工業株式会社を引受先とする新株式(優先株式)の発行による10億円の資本増強、及び株式会社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を引受先とする新株式(劣後株式)の発行による10億円の資本増強を実現し、また、大和ハウス工業株式会社に対し株式会社コスモスライフの発行済全株式を

譲渡することに伴い、2010年3月期第2四半期に連結で約74億円、個別で約140億円の特別利益を計上いたしております。

さらに、大和ハウス工業株式会社との間で、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資本増強策等により、総額695億円の資本増強を実施し、これにより債務超

過を解消しております。

(4) 事業再生計画期間

事業再生計画期間は、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)となっております。

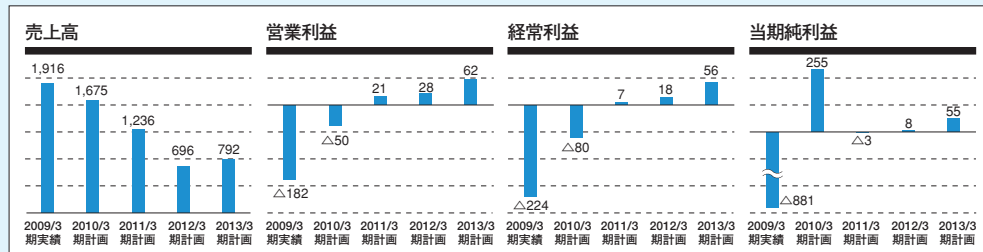
なお、本事業再生計画の進捗状況につきましては、年1回決算短信の定性的情報等にて情報開示する予定であります。

(5) 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。

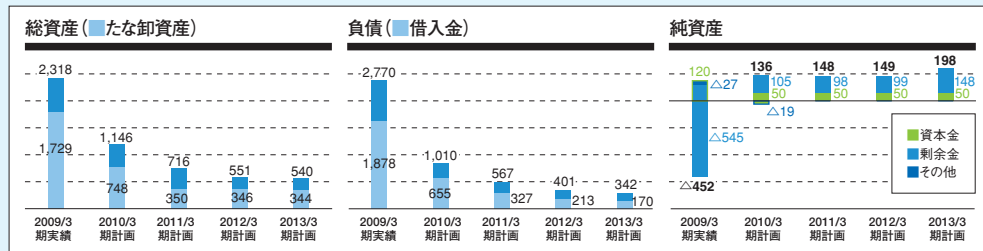
● 連結損益計算書

(単位：億円)



● 連結貸借対照表

(単位：億円)



当第2四半期の概況

当第2四半期連結累計期間におきましては、新築マンションの引渡戸数が大幅に増加したことなどから、売上高97億54百万円(前年同期比30.5%増)を計上いたしました。たな卸資産評価損25億24百万円を売上原価に計上したことなどから、営業損失9億17百万円、経常損失28億99百万円となりました。また、連結子会社である株式会社コスモスライフの全株式を譲渡したことから74億27百万円を特別利益に計上した一方で、販売用不動産の簿価切下げ額104億27百万円を特別損失に計上したこと

などにより、四半期純損失1億78百万円となりました。

なお、当社グループは、事業再生計画に基づく対応策の実施により、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断したため、「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消いたしました。

◎売上高	97,154百万円
◎営業利益	△917百万円
◎経常利益	△2,899百万円
◎四半期純利益	△6,178百万円

事業別の概況

事業別の概況

不動産販売事業

売上高構成比

70.5%

(単位:百万円)

	第37期 第2四半期	第38期 第2四半期	第39期 第2四半期	第40期 第2四半期	第41期 第2四半期
売上高	89,846	71,858	69,746	47,081	69,780
営業利益	9,040	6,266	11,599	△6,377	△1,742

不動産販売事業におきましては、新築マンションの引渡戸数が大幅に増加したことや、今後の事業再生を確実なものとするために改めて事業内容を見直し、開発事業用地を売却した一方で、投資用不動産事業・コンバージョン事業等において減収となったことや、たな卸資産評価損25億2400万円を売上原価に計上したことなどから、売上高697億8000万円(前年同期比48.2%増)、営業損失17億4200万円を計上いたしました。



GOOD
DESIGN

8年連続受賞

新築分譲マンション 「イニシア千住曙町」で2009年度グッドデザイン受賞

当社は、2009年10月1日、新築分譲マンション「イニシア千住曙町」(足立区/総戸数515戸/分譲済み)において、「2009年度グッドデザイン賞」を受賞いたしました。なお、同賞受賞は、マンション業界有数の2002年度以来8年連続となりました。

「イニシア千住曙町」は、京成「関屋」駅徒歩4分、隅田川に隣接する約1.2万㎡の敷地に計画した500世帯を超える永住型のファミリー向けマンションです。隅田川を南側に配する稀有な立地特性を最大限に生かしながら、公開空地を設けることにより、周辺環境・光・水・緑の融合を目指しました。

今後も、高い居住性能を持つ、高品質の住まいづくりの追求はもとより、「シンプル&リッチ」をデザインコンセプトとした建物の美しさ、さらには新たな生活価値や暮らし方の提案についても追求し、各プロジェクトにおいて展開してまいります。



新築分譲マンション「イニシア千住曙町」

■所在地/東京都足立区
■総戸数/515戸(分譲済)

不動産管理事業

(単位:百万円)

	第37期 第2四半期	第38期 第2四半期	第39期 第2四半期	第40期 第2四半期	第41期 第2四半期
売上高	9,227	9,445	9,591	9,704	9,893
営業利益	717	740	645	770	793

売上高構成比

10.0%

不動産管理事業におきましては、マンションの管理戸数が前年同期比4,662戸増加の140,071戸と堅調に推移したことなどにより、売上高98億93百万円(同1.9%増)、営業利益7億93百万円(同3.0%増)を計上いたしました。

不動産賃貸事業

(単位:百万円)

	第37期 第2四半期	第38期 第2四半期	第39期 第2四半期	第40期 第2四半期	第41期 第2四半期
売上高	5,385	5,875	6,617	7,280	7,172
営業利益	1	120	17	103	65

売上高構成比

7.3%

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、受託戸数が前年同期比394戸減少の7,575戸となり、空室率も1.5%上昇したことなどにより、売上高71億72百万円(同1.5%減)、営業利益65百万円(同36.3%減)を計上いたしました。

その他事業

(単位:百万円)

	第37期 第2四半期	第38期 第2四半期	第39期 第2四半期	第40期 第2四半期	第41期 第2四半期
売上高	13,763	15,505	14,281	12,088	12,082
営業利益	730	976	333	△270	△143

売上高構成比

12.2%

●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、新築マンションの販売代理取扱件数が増加したことなどにより、売上高9億68百万円(同122.4%増)を計上いたしました。

●工事業

売上高構成比

6.0%

工事業におきましては、新築マンション市場における新規供給戸数が大幅に減少したことに伴い、モデルルーム設営工事の受注が減少したことなどにより、売上高59億62百万円(同11.3%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、海外事業等を合計した結果、その他事業におきましては、売上高120億82百万円、営業損失1億43百万円を計上いたしました。

四半期連結財務諸表

Consolidated Financial Statements

四半期連結貸借対照表(要旨) (単位:百万円)

科 目	当第2四半期 2009.9.30現在	前 期 2009.3.31現在
●資産の部		
流動資産	128,401	206,196
固定資産	19,811	25,621
有形固定資産	2,885	8,913
無形固定資産	560	1,103
投資その他の資産	16,366	15,603
資産合計	148,213	231,817
●負債の部		
流動負債	111,219	173,882
固定負債	87,574	103,118
負債合計	198,793	277,001
●純資産の部		
株主資本	△ 48,710	△ 42,531
資本金	11,964	11,964
資本剰余金	5,435	5,435
利益剰余金	△ 66,084	△ 59,906
自己株式	△ 25	△ 25
評価・換算差額等	△ 1,870	△ 2,652
その他有価証券評価差額金	18	△ 2
為替換算調整勘定	△ 1,889	△ 2,650
少数株主持分	0	0
純資産合計	△ 50,580	△ 45,183
負債純資産合計	148,213	231,817

四半期連結損益計算書(要旨) (単位:百万円)

科 目	当第2四半期 2009.4.1~2009.9.30	前第2四半期 2008.4.1~2008.9.30
売上高	97,154	74,472
売上原価	85,408	66,681
売上総利益	11,745	7,790
販売費及び一般管理費	12,662	13,643
営業利益	△ 917	△ 5,852
営業外収益	183	289
営業外費用	2,165	2,252
経常利益	△ 2,899	△ 7,815
特別利益	7,815	79
特別損失	12,153	218
税金等調整前四半期純利益	△ 7,238	△ 7,954
法人税、住民税及び事業税	22	137
法人税等調整額	△ 1,082	1,314
法人税等合計	△ 1,059	1,452
四半期純利益	△ 6,178	△ 9,406

四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨) (単位:百万円)

区 分	当第2四半期 2009.4.1~2009.9.30	前第2四半期 2008.4.1~2008.9.30
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,103	△ 22,955
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,146	1,331
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 33,956	12,942
現金及び現金同等物に係る換算差額	20	2
現金及び現金同等物の増減額	△ 7,686	△ 8,678
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,554	13,509

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	5,000百万円
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

発行可能種類株式総数

普通株式	505,000,000株
A種優先株式	6,500,000株
第1種優先株式	31,500,000株
劣後株式	20,000株

発行済株式総数

普通株式	7,215,315株
A種優先株式	325,000株
第1種優先株式	31,500,000株
劣後株式	20,000株

取締役及び監査役

代表取締役社長	高木 嘉幸
取締役	桑原伸一郎
取締役	嵯峨 行介
取締役	杉谷 景
取締役	幸田 昌則 (新任)
取締役	小林 三郎 (新任)
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

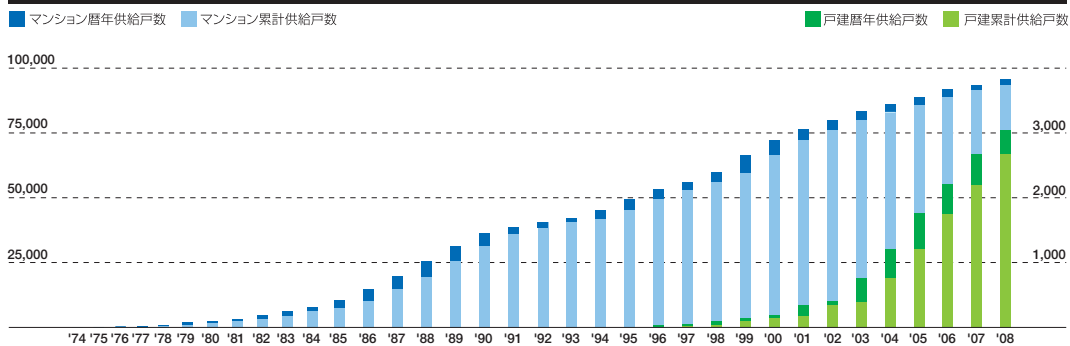
主なグループ会社の概要

株式会社コスモスモア	
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

- ・2009年11月6日付で普通株式10株を1株に併合し、単元株式数を1,000株から100株に変更しております。
- ・2009年11月6日付でA種優先株式20株を1株に併合し、単元株式数を1,000株から100株に変更しております。
- ・2009年11月12日付で自己株式（普通株式 4,762,957株）を消却しております。
- ・2009年11月30日付で資本金の額を減少しております。

マンション・戸建累計供給戸数の推移

(単位：戸)



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

☎ 0120-232-711

単元株式数	100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/

(ご注意)

- 株券電子化に伴い、株主様の住所変更、単元未満株式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)ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
- 特別口座に登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で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。



COSMOS INITIA

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)

