

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

Next Value For The Customer

第41期 報告書 2009年4月1日～2010年3月31日



JASDAQ

証券コード:8844

# 株主の皆様へ



私たちコスモスイニシアは、  
『Next Value For The Customer  
～お客様に求められる、次の価値を創る～』  
という企業理念を掲げ、新たな価値創造に挑戦し続けます。

代表取締役社長 高木嘉幸

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申しあげます。ここに、当社第41期（2009年4月1日～2010年3月31日）の報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申しあげます。

当社では、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月より「事業再生ADR手続」を進め、同年9月、同手続が成立いたしました。その後、主要取引先金融機関より金融支援の実行をいただくなど、資本増強を図ったことにより同年10月には債務超過を解消いたしました。

また、事業の選択と集中、住宅分譲事業の事業規模縮小、徹底したコスト削減を基本方針とする「事業再生計画」に基づき、抜本的な事業再生への取り組みを開始しております。

このような中、当社は、1974年の創業以来、商品・サービスの提供を通じて培ってきた、「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お応えしたい」という思いをさらに進化・発展させ、新たに企業理念として『Next Value For The Customer』を掲げました。

私たちコスモスイニシアは、お客様に期待以上の喜びを感じていただくために、「お客様に求められる、次の価値を創る」ことすべてのエネルギーを注ぎ、安心で快適な場を創造し続けてまいります。

引き続き、株主の皆様のご支援、ご期待にお応えすべく、当社役職員が一丸となり、事業再生計画を確実に遂行し、達成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、心よりお願い申しあげます。

2010年6月

## ■2010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は、新築マンションの着工戸数及び供給戸数が大幅に減少する中、販売価格の調整が進み、住宅ローン減税をはじめとする各種景気対策効果もあり、根強い住宅需要を背景に契約率は概ね順調に推移し、販売在庫の圧縮が進むなど、徐々に回復の兆しも見られ始めておりますが、本格的な回復には今しばらく時間をする状況が続いております。

当期の経営成績は、たな卸資産評価損60億53百万円を売上原価に計上いたしましたが、事業利益の改善、販売費及び一般管理費の削減に努めたことなどにより、売上高1,699億95百万円(前期比11.3%減)、営業損失47億97百万円、経常損失75億81百万円となり、計画を上回る実績となりまし

た。また、販売用不動産の簿価切下げ額104億27百万円を含め、事業再生損失118億99百万円を特別損失として計上した一方で、当社が保有する連結子会社であった株式会社コスモスライフ(現大和ライフネクスト株式会社)の全株式を大和ハウス工業株式会社に譲渡したことによる関係会社株式売却益74億27百万円、主要取引先金融機関より金融支援の実行を受けたことによる債務免除益370億円を特別利益に計上したことなどから、当期純利益257億1百万円を計上いたしました。

業績予想  
(2009年11月9日公表)

### 経営成績

◎売上高	167,500百万円	→ 169,995百万円
◎営業利益	△5,000百万円	→ △4,797百万円
◎経常利益	△8,000百万円	→ △7,581百万円
◎当期純利益	25,500百万円	→ 25,701百万円

### 連結業績の推移



# 事業再生計画の進捗状況について

今後の不動産市況は、個人所得や個人消費が伸び悩む中、供給戸数も引き続き低水準に留まるものと予想されており、好立地の事業用地の仕入れや販売における企業間競争に加え、原材料価格の高騰を背景とする建築費の再上昇懸念や、環境配慮型住宅への関心の高まりなどお客様の立地や商品の選別傾向が一層強まっていることなどから、厳しい事業環境が継続するものと思われます。

このような認識のもと、当社は、事業再生計画の基本方針に則り、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)に経営資源を集中するとともに、徹底したコスト削減を図ってまいります。なお、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事業や連結子会社であるCosmos Australia Pty. Ltd.及びその子会社3社における海外事業からは撤退する方針であります。

また、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、当社の強みを発揮できるエリア・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、新築マンション販売事業においては、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、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。

目標とする経営指標といたしましては、事業再生計画における各経営数値としており、ネットD/Eレシオの改善や自己資本比率の向上にも注力してまいります。

今後につきましても、株主の皆様、お取引金融機関をはじめとする関係者の皆様のご期待、ご協力にお応えすべく、コスモスイニシアグループ全体でのシナジーを最大限に発揮することに努め、事業基盤の強化を図るとともに、事業再生計画を確実に遂行してまいる所存であります。

## 事業再生計画の進捗状況

### ●事業進捗状況

新築マンション・戸建住宅販売事業におきましては、当期末における新築マンションの未契約完成在庫数が40戸(前期比553戸減)となるなど、概ね計画どおりに推移いたしました。

また、事業採算性及び事業リスク軽減の観点から大規模物件を中心に事業内容を見直し、事業パートナーとの共同事業としての事業推進、または開発事業用地としての売却などを行っております。

### ●事業用地仕入状況

事業再生計画に基づき、年間巡航ペースとして、新築マンション販売で売上高350億円・販売数1,100戸程度、戸建住宅販売で売上高150億円・販売数300区画程度を目指す計画であり、注力エリアを中心に、これまで以上に慎重な事業リスクの管理を行っております。

新築マンション販売事業のプロジェクト規模については、短期間に開発・販売が可能な総戸数50~100戸程度の中規模物件を中心に展開していく予定であります。

なお、当期におきまして、マンションプロジェクト・戸建住宅プロジェクトの事業用地取得の契約を締結いたしました。

## ●経営管理体制の整備状況

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、先行投資型の事業であり、投資時点の判断が極めて重要であることから、景気動向や市況などの外部環境の予測機能の強化、不動産特有の事業リスクの管理をはじめ、従前の組織を統合または再編するなど、経営管理体制の整備及び強化に努めてまいりました。

なお、当社は、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立場である弁護士及び公認会計士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、事業再生計画の遂行状況につき定期的に報告を行い、外部委員各位より適宜適切にご指導をいただきながら事業再生計画の遂行状況の全般にわたり監督いただいております。

## ●コスト削減状況

2009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を図るとともに、事業規模の縮小に伴い、希望退職者の募集を実施したことなどにより、大幅な固定費の削減を図っております。

## ●資本増強等

2009年10月30日付で、主要取引先金融機関より債務の一部免除及び債務の株式化の金融支援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(第1種優先株式・劣後株式)の発行により、総額695億円の資本増強を実施したことなどにより、債務超過を解消しております。

### 事業再生計画における主要経営指標

2010年3月期の連結経営成績は、営業利益、経常利益、当期純利益のいずれの数値も事業再生計画を上回る実績となっております。



## 2011年3月期の業績見通し

2011年3月期の業績見通しにつきましては、売上高1,110億円、営業利益25億円、経常利益15億円を見込んでおります。また、事業再生計画に基づき、連結子会社であるCosmos Australia Pty. Ltd.及びその子会社3社における海外事業からは撤退する方針であり、これに伴う為替変動による影響を見込んでいることなどから当期純損失7億円を計画しております。

◎売上高 111,000百万円  
◎営業利益 2,500百万円  
◎経常利益 1,500百万円  
◎当期純利益 △700百万円

# 事業別の概況



## 不動産販売事業

	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
売上高	175,267	157,687	136,021	137,311	130,841
営業利益	20,103	15,528	17,050	△ 20,295	△ 5,760

(単位:百万円)

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3,224戸(前期比464戸増)となったことなどにより、売上高940億58百万円(同6.3%増)を計上いたしました。

戸建住宅販売におきましては、宅地分譲を含めて314区画(同94区画減)を引き渡し、売上高135億9百万円(同29.2%減)を計上いたしました。



また、事業再生計画に基づき、事業内容を見直した開発事業用地の売却を進めたことなどにより、不動産販売事業におきましては、売上高1,308億41百万円(同4.7%減)を計上いたしました。

一方、新築マンションの売上総利益率は前期比5.8%低下の7.0%、戸建住宅の売上総利益率は同11.7%改善の14.3%となり、たな卸資産評価損60億53百万円を売上原価に計上したことなどにより、営業損失57億60百万円を計上いたしました。なお、当期末における新築マンションの未契約完成在庫は40戸(同553戸減)であります。

## 【ブランド紹介】



イニシア新百合ヶ丘

**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。コスモスイニシアの  
メインブランド「イニシア」シリーズ



コスモアベニュー石神井公園ガーデンパークス

**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。コスモスイニシアの戸建メインブランド「コスモアベニュー」シリーズ



### 不動産賃貸事業

	(単位:百万円)				
	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
売上高	10,809	12,175	13,283	14,801	13,762
営業利益	△3	146	△21	429	0

売上高構成比

8.0%

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なったが、株式会社コスマスライフの連結除外などにより、受託戸数が前期比891戸減少の6,959戸となりました。また、空室率も0.6%上昇したことなどにより、売上高137億62百万円(前期比7.0%減)を計上いたしました。



### その他事業

	(単位:百万円)				
	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
売上高	29,966	31,231	30,756	24,779	17,856
営業利益	1,878	1,141	917	187	19

売上高構成比

10.4%

### ●不動産仲介事業

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17億89百万円(前期比88.9%増)を計上いたしました。

### ●工事事業

工事事業におきましては、株式会社コスマスライフの連結除外による影響や、オフィス改修工事の受注が減少したことなどにより、売上高78億25百万円(同43.4%減)を計上いたしました。

上記事業に加え、当社分譲住宅のお客様に対するインテリア販売、海外事業などを合計した結果、その他事業におきましては、売上高178億56百万円(同27.9%減)、営業利益19百万円(同89.7%減)を計上いたしました。

### ●不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、当期において、当社が保有する連結子会社であった株式会社コスマスライフの全株式を譲渡し、連結範囲から除外したことにより売上高98億93百万円(前期比49.2%減)、営業利益7億93百万円(同48.6%減)となりました。

売上高構成比

5.7%

# 連結財務諸表

連結貸借対照表(要旨)		(単位:百万円)	
科 目	当 期 2010.3.31現在	前 期 2009.3.31現在	
<b>●資産の部</b>			
流動資産	89,153	206,196	
固定資産	16,581	25,621	
有形固定資産	489	8,913	
無形固定資産	321	1,103	
投資その他の資産	15,769	15,603	
資産合計	105,734	231,817	●
<b>●負債の部</b>			
流動負債	39,295	173,882	
固定負債	52,427	103,118	
負債合計	91,722	277,001	●
<b>●純資産の部</b>			
株主資本	15,670	△ 42,531	
資本金	5,000	11,964	
資本剰余金	44,874	5,435	
利益剰余金	△ 34,204	△ 59,906	
自己株式	△ 0	△ 25	
評価・換算差額等	△ 1,658	△ 2,652	
その他有価証券評価差額金	9	△ 2	
為替換算調整勘定	△ 1,667	△ 2,650	
少数株主持分	0	0	
純資産合計	14,011	△ 45,183	●
負債純資産合計	105,734	231,817	

## Point 資産合計

当期末の資産合計は前期末比1,260億83百万円減少し、1,057億34百万円となりました。これは、評価の見直しなどにより「たな卸資産」が減少したことや、株式会社コスモスライフの連結除外により「有形固定資産」が減少したことなどによるものです。

## Point 負債合計

当期末の負債合計は前期末比1,852億78百万円減少し、917億22百万円となりました。これは、債務の株式化や債務免除などにより「借入金」が減少したことや、「支払手形及び買掛金」が減少したことなどによるものです。

## Point 純資産合計

当期末の純資産合計は591億95百万円増加し、140億11百万円となりました。また、自己資本比率は13.3%となりました。これは、新株の発行による資本増強や当期純利益257億1百万円を計上したことなどによるものです。

連結損益計算書(要旨)		
科 目	当 期 2009.4.1~2010.3.31	前 期 2008.4.1~2009.3.31
売上高	169,995	191,616
売上原価	153,389	182,592
売上総利益	16,605	9,023
販売費及び一般管理費	21,403	27,231
営業利益	△ 4,797	△ 18,207
営業外収益	344	514
営業外費用	3,129	4,709
経常利益	△ 7,581	△ 22,402
特別利益	44,973	805
特別損失	12,666	53,876
税金等調整前当期純利益	24,724	△ 75,473
法人税、住民税及び事業税	16	1,078
法人税等調整額	△ 993	11,537
法人税等合計	△ 977	12,615
当期純利益	25,701	△ 88,088

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)		
区 分	当 期 2009.4.1~2010.3.31	前 期 2008.4.1~2009.3.31
営業活動によるキャッシュ・フロー	54,058	2,766
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,332	3,510
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 63,235	△ 8,180
現金及び現金同等物に係る換算差額	26	△ 44
現金及び現金同等物の増減額	6,181	△ 1,946
現金及び現金同等物の期末残高	26,423	20,241

### Point 経営成績

たな卸資産評価損の減少、金利負担の軽減などにより、営業利益・経常利益ともに前期比大幅な改善となりました。

また、事業再生損失を計上する一方で、関係会社株式売却益・債務免除益などを計上したことにより、当期純利益も前期比大幅な改善となりました。

なお、1株当たり当期純利益は2,480円23銭となりました。

連結株主資本等変動計算書 当期(2009.4.1~2010.3.31)										(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 液 剰 余 金	自 己 株 式	株 主 資 本 合 計	そ の 他 有 値 証 券	為 替 換 算 評 価 差 額 金	調整勘定	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計		
前期末残高	11,964	5,435	△ 59,906	△ 25	△ 42,531	△ 2	△ 2,650	△ 2,652	0	△ 45,183	
当期変動額											
新株の発行	16,250	16,250			32,500					32,500	
資本金から剰余金への振替	△ 23,214	23,214									
当期純利益			25,701		25,701					25,701	
自己株式の取得			△ 0	△ 0						△ 0	
自己株式の消却		△ 26		26							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					11	982	994			994	
当期変動額合計	△ 6,964	39,438	25,701	25	58,201	11	982	994	—	59,195	
当期末残高	5,000	44,874	△ 34,204	△ 0	15,670	9	△ 1,667	△ 1,658	0	14,011	

## ■企業理念を策定 ～さらに進化・発展させた創業以来の思い～

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きた当社は、1974年の創業以来培ってきた思いをさらに進化・発展させ、新たに企業理念として『Next Value For The Customer～お客様に求められる、次の価値を創る～』を策定しました。

### 【企業理念に込めた思い】

私たちコスモスイニシアは、商品やサービスを通じて、  
お客様に求められる、“次の価値”を創り、  
提供し続けてまいります。

企業理念  
“Next Value For The Customer”の

「Next」には、  
“今までとはちょっと違う”“次の時代に求められる”  
という意味を込めました。

「Value」には、  
お客様の一歩先を行く安心や、  
期待以上の喜びをもたらす“本質的な価値”を追求し、  
提供していくという思いを込めています。

いつの時代、どんな場面においても  
私たちの基点は「For The Customer」。

“お客様にいかにご満足いただけるか”を  
常に意識し、行動し続けていくことが  
何よりも大切であると考えています。

私たちコスモスイニシアは、  
『Next Value For The Customer  
～お客様に求められる、次の価値を創る～』  
という企業理念を掲げ、  
新たな価値創造に挑戦し続けます。

## ■大規模分譲マンション 「ヴィーガーデン ザ・レジデンス」 販売好調

当社が共同事業として参画する当プロジェクトは、約9万4千m<sup>2</sup>の敷地に、西東京市として初めて官民一体の地区計画を策定し、住宅・商業施設・医療施設・公園を整備する複合開発の街『ヴィーガーデン』の中心的な存在として誕生する、地上19階建・総戸数796戸からなる分譲マンションです。

計画地は、「小金井公園」をはじめとした周辺の豊かな自然環境や隣接商業施設、医療施設なども含めた複合大規模開発といった立地の希少性や、西武新宿線・JR中央線の2路線利用、かつ、豊富な路線バス便の充実といった交通アクセスの良さを特長としています。また、マンション敷地面積の約17%を緑地が占める緑豊かな外構計画、多彩な家族構成に対応した豊富なプランバリエーション、コミュニケーションの醸成に役立つ共用施設など、充実した全体計画となっていることなど、大変多くのお客様から高い評価をいただいております。

モデルルームをオープンして以降、2,800組を超える方にご来場いただき、今年3月の発売からすでに総戸数の過半の住戸にお申し込みをいただいております。



■所在地/東京都西東京市向台町3丁目1010番7(地番)

■総戸数/796戸(保育施設1戸含む)

# 株式の状況

## 発行可能株式総数(2010年7月1日現在) 505,000,000株

### 発行可能種類株式総数

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

## 発行済株式の総数(2010年3月31日現在) 39,498,225株

普通株式	7,978,225株
第1種優先株式	31,500,000株
劣後株式	20,000株

## 株主数(2010年3月31日現在)

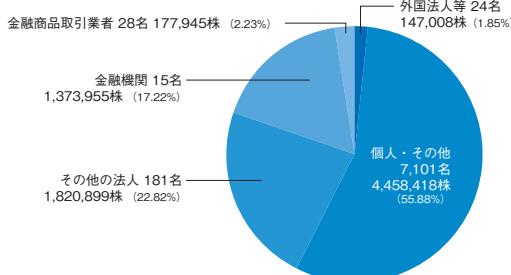
普通株式	7,349名
第1種優先株式	14名
劣後株式	5名

※優先株式及び劣後株式は議決権を有しておりません。

## 大株主(普通株式)(2010年3月31日現在)

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
東京海上日動火災保険株式会社	267,032	3.35
日本証券金融株式会社	230,100	2.88
株式会社みずほコーポレート銀行	208,554	2.61
株式会社長府製作所	185,000	2.32
株式会社三菱東京UFJ銀行	171,200	2.15
東電広告株式会社	155,500	1.95
東電不動産株式会社	155,500	1.95
酒井 利忠	151,600	1.90
株式会社三井住友銀行	147,857	1.85
更生会社パシフィックホールディングス株式会社	124,100	1.56

## 所有者別株式分布状況(普通株式)(2010年3月31日現在)



# 会社概要

## 会社概要(2010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	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
従業員数	297名

## 取締役及び監査役(2010年7月1日現在)

代表取締役社長	高木 嘉幸
取締役	桑原伸一郎
取締役	杉谷 景
取締役	幸田 昌則
取締役	小林 三郎
取締役	枝廣 寿雄(新任)
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(2010年3月31日現在)

商 号	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	オフィスファシリティ事業・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 等

## 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 100株

※2009年11月6日付にて、普通株式10株を1株に併合し、また、1単元の株式数を1,000株から100株に変更いたしました。

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、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。
- 除斥期間満了前の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。



# 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)

## 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/>



◎ グッドデザイン賞 8年連続受賞！



2009年度グッドデザイン賞受賞

イニシア千住曙町

