

Next Value For The Customer

第42期 報告書 2010年4月1日～2011年3月31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



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、企業理念に、
『Next Value For The Customer
～お客様に求められる、次の価値をつくる～』
を掲げ、『住宅』だけにとどまらず、
安全・安心な『住環境』の創造を目指し
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、平素より格別のご高配を賜り、
厚くお礼申し上げます。

ここに、当社第42期(2010年4月1日～2011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。

まず初めに、本年3月に発生した東日本大震災
で被災された方々に心よりお見舞い申し上げます
とともに、被災地の一日も早い復旧・復興を心から
お祈り申し上げます。

当社グループといたしましても、被災地の甚大な
被害からの復興支援にできる限りの寄与をしたい
との思いにより、義援金1,100万円の寄付を実施いた
しました。当面は不透明な事業環境が継続するもの
と思われますが、日本経済の復興に向けた当社
の使命は、「その先の未来へ、一歩ずつ。」を合言
葉に、安全・安心で快適な住環境(=生活の場)を
創造し続けていくことと考えております。

当社は、1974年の創業以来、「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」という思いで商品・サー
ビスの提供を継続してまいりましたが、その思いを
さらに進化・発展させ、2010年4月に企業理念
『Next Value For The Customer～お客様に

求められる、次の価値をつくる～』を掲げました。この
企業理念には、当社グループが、「住環境」を事
業フィールドとして、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、こ
れまでとは違う価値を創造し続けていくという決意
を込めております。

また、2011年1月において、当社の分譲マンション
供給戸数が業界でも有数の累計10万戸に達する
ことができました。長きにわたり、数多くのお客様
とお取引先様からご愛顧いただいた賜物と、心より
感謝いたします。

今後も株主の皆様のご支援、ご期待にお応え
すべく、「お客様に求められる、次の価値をつくる」
ことに真摯に取り組むとともに、事業再生計画の達
成を確実なものとし、早期の復配実現を目指してま
いります。また、当社グループの永続的な発展に向
けた新規事業・派生事業の創出にも積極的に取り
組み、企業価値の向上に向けて、当社グループ一
丸となって一層の努力を継続してまいります。

今後とも、より一層のご理解、ご支援を賜りますよ
う、心よりお願い申し上げます。

2011年6月

■2011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、首都圏の新築マンションの供給戸数が44,535戸と前年を上回ったものの、依然として低水準に留まる中、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、販売在庫が減少し、2010年の平均初月契約率が78.4%となるなど、販売環境は好調に推移いたしました。

しかしながら、今年3月に発生した東日本大震災による企業業績への影響や個人消費のマイナド変化など、今後の日本経済の動向については、注意深く見極める必要があります。

このような事業環境におきまして、当期の経営成績は、土地・建物販売における一部都心物件などにおいて、たな卸資産評価損38億33百万円を売上原価に計上いたしましたが、新築マンション・戸建住宅販売における売上総利益率の改善、販

売費及び一般管理費の削減が図られたことなどから、売上高1,014億14百万円(前期比40.3%減)、営業利益14億10百万円、経常利益7億1百万円を計上し、3期ぶりの営業利益・経常利益の黒字化を達成いたしました。

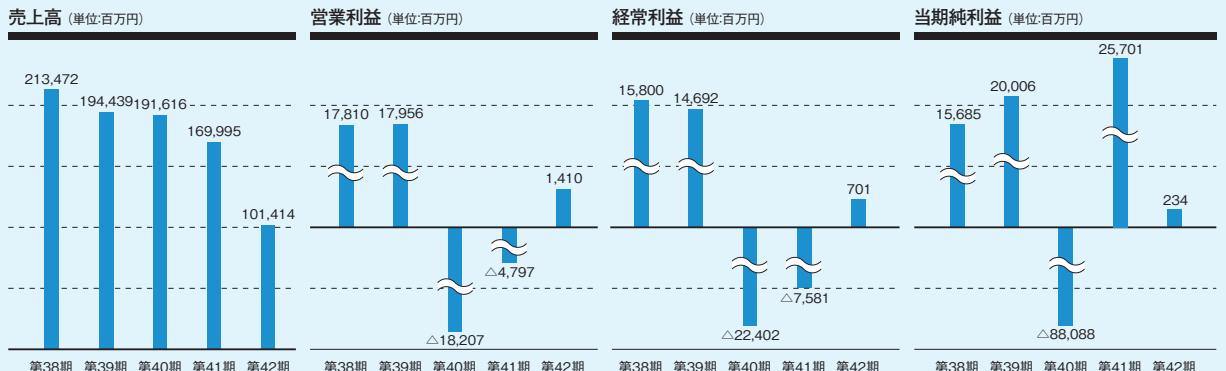
また、資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額2億38百万円、減損損失1億72百万円を特別損失として計上したことなどから、当期純利益2億34百万円を計上いたしました。

なお、東日本大震災による業績への影響は軽微であります。

業績予想
(2010年5月14日公表)

	業績予想	経営成績
○売 上 高	111,000百万円	→ 101,414百万円
○営 業 利 益	2,500百万円	→ 1,410百万円
○経 常 利 益	1,500百万円	→ 701百万円
○当期純利益	△700百万円	→ 234百万円

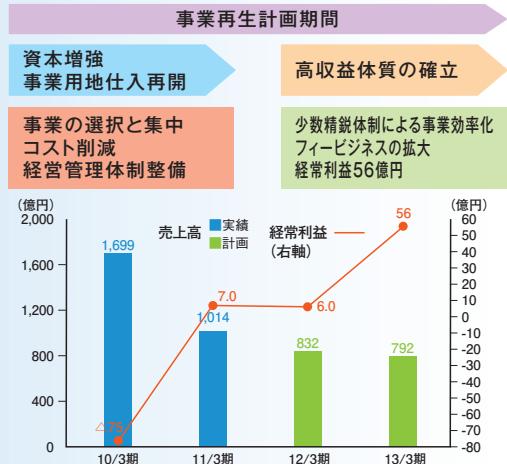
連結業績の推移



事業再生計画の進捗状況

事業再生計画における主要経営指標

当社は、当社の強みである新築マンション販売・戸建住宅販売事業並びに資金需要の少ない不動産賃貸事業（サブリース事業・プロパティマネジメント事業）・不動産仲介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行い、少數精鋭体制での高収益体质を確立し、2013年3月期における経常利益56億円、自己資本比率36.7%の達成に向か、注力してまいります。



事業再生計画の進捗状況

●不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、売上規模の拡大を追求せず、東京30km圏内のマーケットを熟知したエリアなどにおいて、一次取得者層向けの中小規模物件を中心に展開し、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、高収益体质の確立に向けて着実に進捗しております。

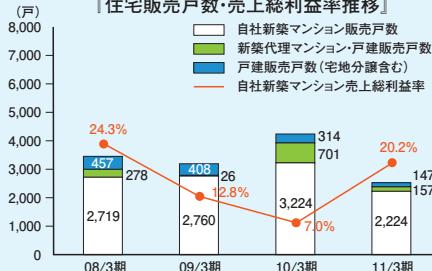
『売上総利益率・完成在庫数』

当期におきましては、新築マンションの売上総利益率は前期比13.2%改善の20.2%、戸建住宅の売上総利益率は同5.7%改善の20.0%と高水準の実績となりました。
また、2011年3月末現在の未契約完成在庫数は新築マンション59戸・戸建住宅4区画と低水準に留まっております。

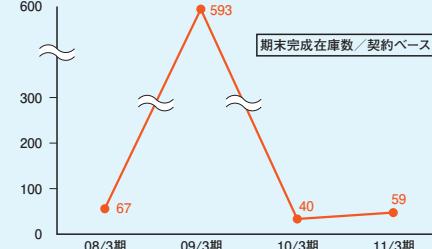
『事業用地仕入状況』

当期におきまして、事業用地取得の契約を締結したプロジェクトは、新築マンション30プロジェクト（売上換算550億円/1,942戸）・戸建住宅7プロジェクト（同55億円/116区画）に加え、新たにタウンハウス2プロジェクト（同11億円/24戸）であります。この結果、2012年3月期の売上計画分の事業用地の取得を完了するとともに、2013年3月期の売上計画分の確保についても順調に進捗しております。

『住宅販売戸数・売上総利益率推移』



『完成在庫推移』



●不動産賃貸事業・不動産仲介事業

不動産賃貸事業におきましては、首都圏におけるマンションのサブリース受託戸数の拡大及び徹底した運営コストの削減を図り、不動産仲介事業におきましては、新築マンション販売事業との連携を強化とともに、今後は新築マンション販売の注力エリアを中心に、地域密着型の仲介店舗を展開し、フィービジネスにおける収益拡大を図ってまいります。

『仲介店舗展開』

当期におきまして、仲介店舗として錦糸町店(東京都)・川口店(埼玉県)を新たに開設し、営業を開始いたしました。

●その他事業

当社の連結子会社が行う工事事業につきましては、質の高い施工技術と「デザイン+α」の付加価値及びサービスの提供を追求するとともに商品力・営業力・デザイン力の強化に努めてまいります。

また、当社の連結子会社が行う海外事業につきましては、大和ハウス工業株式会社との間で、3年後を目途に共同で事業を行うことを目的とした「業務提携契約に関する基本合意書」を締結いたしました。

『スチールハウス住宅の受注開始』

当期におきまして、新日本製鐵株式会社によるニッテソーパーフレーム工法を採用し、耐震性・耐久性・省エネ・居住性・耐火性に優れた賃貸用のスチールハウス住宅の受注を開始いたしました。

●コスト削減

更なる経費削減及び一層の経営効率化を図るため、2011年7月1日付で本社を移転する予定であります。

『本社移転』

当該移転に伴い、年間約10億円のオフィス賃料の削減を見込んでおります。

連結経営成績(対事業再生計画比)

2011年3月期の連結経営成績における営業利益は、たな卸資産評価損の計上などにより事業再生計画比減益となつた一方で、営業外損益の改善や特別損失の減少などにより、経常利益及び当期純利益は同計画を上回る実績となっております。

(単位:億円)

	直近実績		事業再生計画(2009年9月28日公表)	
	2010年3月期	2011年3月期	2010年3月期	2011年3月期
売上高	1,699	1,014	1,740	1,236
営業利益	△47	14	△59	21
経常利益	△75	7	△91	7
当期純利益	257	2	254	△3

2012年3月期の業績見通し

Outlook

今後の不動産市況は、東日本大震災による企業業績や個人消費等への影響に加え、首都圏において想定される夏季の電力不足や建築資材不足等による建築費の上昇及び工期の遅延等も懸念され、不透明な事業環境が当面継続するものと思われますが、当社におきましては、現時点では震災による建築費の上昇や工期の遅延及び販売中物件における著しい購入者マインドの低下等は顕在化しておりません。また、通期の新築マンション売上予定戸数1,843戸に対する5月末時点での契約進捲率は既に68.6%となり、足元の販売は順調に推移しております。

このような状況を受け、2012年3月期の業績見通しは、売上高832億円、営業利益12億円、経常利益6億円、当期純利益5億円を見込んでおります。

- ◎売 上 高 83,200百万円
- ◎営 業 利 益 1,200百万円
- ◎経 常 利 益 600百万円
- ◎当 期 純 利 益 500百万円

連結財務諸表

■連結貸借対照表の概要

『資産の状況』

(単位:百万円)

資産合計 105,734		資産合計 73,870	
流動資産合計 89,153		流動資産合計 57,860	有形固定資産合計 429
有形固定資産合計 489		固定資産合計 16,010	無形固定資産 235
無形固定資産 321			投資その他の資産 15,345
投資その他の資産 15,769	固定資産合計 16,581		
前期 2010年 3月31日現在		当期 2011年 3月31日現在	

『負債・純資産の状況』

(単位:百万円)

負債・純資産合計 105,734		負債・純資産合計 73,870	
流動負債 39,295	負債合計 91,722	流動負債 34,337	純資産合計 13,985
固定負債 52,427		固定負債 25,547	
純資産合計 14,011			
前期 2010年 3月31日現在		当期 2011年 3月31日現在	

Point 1 資産合計

当期末の資産合計は前期末比318億64百万円減少し、738億70百万円となりました。

これは主に、事業用地の仕入れを行った一方で、販売・引渡が順調に進捗したことなどにより、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が減少したことによるものです。

Point 2 負債合計

当期末の負債合計は前期末比318億38百万円減少し、598億84百万円となりました。

これは主に、支払手形及び買掛金、借入金が減少したことによるものです。

Point 3 純資産合計

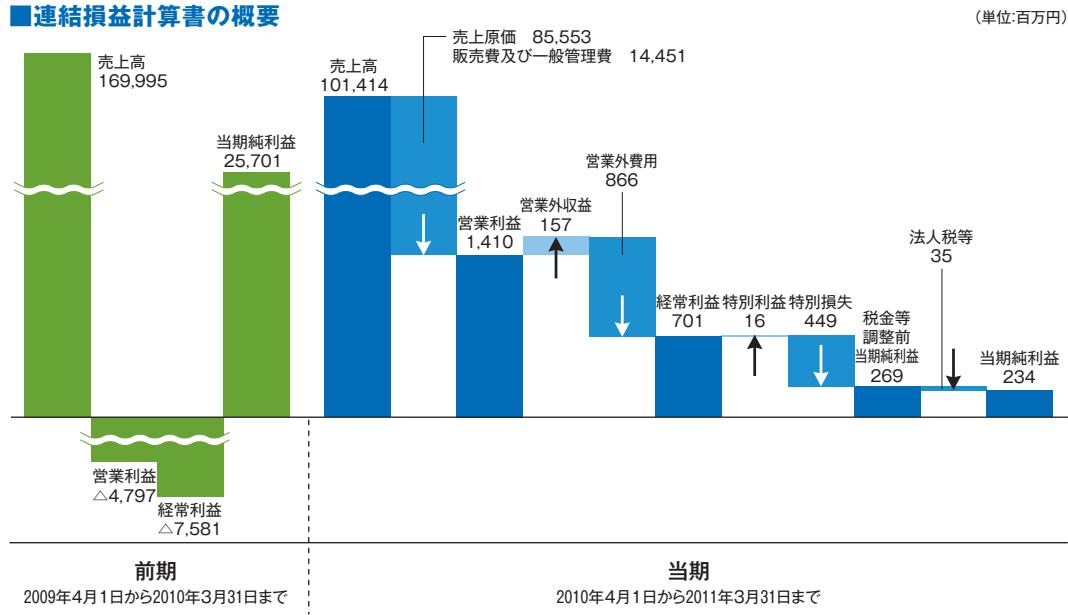
当期末の純資産合計は26百万円減少し、139億85百万円となりました。

また、自己資本比率は18.9%となりました。これは主に、第1種優先株式の配当金を支払った一方で、当期純利益2億34百万円を計上したことによるものです。

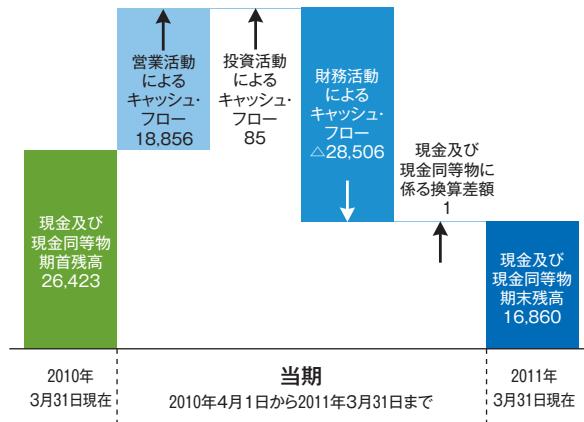
Point 4 経営成績

不動産販売事業におきまして、前期と比較して売上計上物件が減少したことなどにより減収となりましたが、売上総利益率の改善などにより3期ぶりの営業利益、経常利益の黒字化となりました。

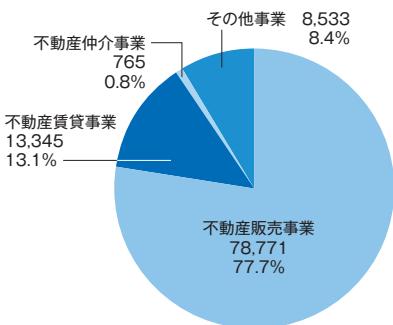
■連結損益計算書の概要



■連結キャッシュ・フロー計算書の概要



■セグメント別売上高構成比 (単位:百万円)



トピックス

■9年連続グッドデザイン賞受賞 ~2010年度は6物件同時受賞~

分譲マンション3物件、分譲戸建住宅2物件、賃貸マンション1物件と、当社でも過去最多件数となる、計6プロジェクト同時に、2010年度グッドデザイン賞を受賞しました。業界有数の2002年度以来9年連続の受賞となります。また今回は、当社の分譲マンションプロジェクト以外の分譲戸建住宅プロジェクト、サブリース(転貸)マンションプロジェクトでは初の受賞となり、当社が提供する住宅の全分野での同時受賞となりました。

これからも、当社の企業理念である「Next Value For



The Customer ~お客様に求められる、次の価値をつくる~」に基づき、住宅の提供を通じて、住もうという住宅本来の性能・品質の向上に加え、より豊かに、より美しくといったデザイン性の向上を同時に追求してまいります。

分譲マンション



「イニシア瑞江」
(東京都江戸川区／総戸数76戸)



「イニシア横浜鶴見」
(神奈川県横浜市鶴見区／総戸数44戸)



「イニシア箕面小野原」
(大阪府箕面市／総戸数43戸)

分譲戸建住宅



「東京デコルテグローイニングヒルズ[ココラボモデル]」
(東京都八王子市／総棟数2棟)



「舞浜の杜」
(千葉県浦安市／総棟数2棟)

賃貸マンション



「ル・ポワ平和台」
(東京都練馬区／総戸数63戸)

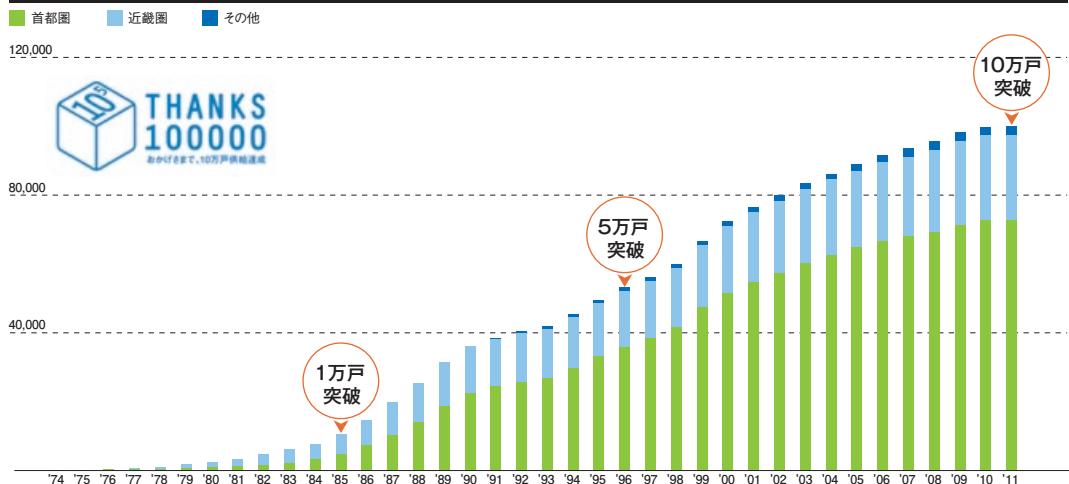
■分譲マンション供給戸数が累計10万戸を突破

1974年に分譲マンションの供給を開始して以来、供給戸数の累計実績が2011年1月において10万戸に達することができました。

これからも、マンション・戸建住宅の供給を通じて、安

全・安心で、高性能・高品質な住宅のご提供、並びに、新たな生活価値のご提案を追求し、地域社会と調和の取れた街づくりに貢献してまいります。

分譲マンション供給戸数の推移(累計)



■注力エリアにリテール仲介の営業拠点を展開中

当社は、重点的にマンション・戸建住宅の供給を行っていくエリアへ、仲介事業拠点の配置を進めております。

2011年2月に「錦糸町店」(東京都墨田区)と3月に「川口店」(埼玉県川口市)の2店舗を新築分譲マンション販売センターに併設形態にて新設し、新築マンションへのお住み替えなど、販売事業との連携を強化した住宅仲介サービスを開始しました。

また、5月には「埼玉営業所」(埼玉県さいたま市)を、埼玉県の主要な住宅マーケットであり、かつ、当社が過去に供給した新築マンションが多く、マーケットを

熟知しているエリアであるJR京浜東北線「浦和」駅至近の立地に移転し、仲介サービスの強化を図りました。また、より地域に密着した新規の分譲事業用地情報を得るため、同営業所内に専任の用地取得担当を置き、事業用地仕入活動拠点としての機能も付加しております。

その他に展開中の「流通営業課」(東京都千代田区*)、「横浜営業所」(神奈川県横浜市)などの仲介事業拠点と合わせ、今後も首都圏における住宅仲介事業の強化・拡大を図ってまいります。

*2011年7月1日に東京都港区に移転します。

■住宅分譲事業における用地取得を積極展開

2010年2月より、マンション分譲・戸建住宅分譲事業などの新規事業用地取得を再開し、2011年5月末までに、計50プロジェクトの事業用地を取得しました。

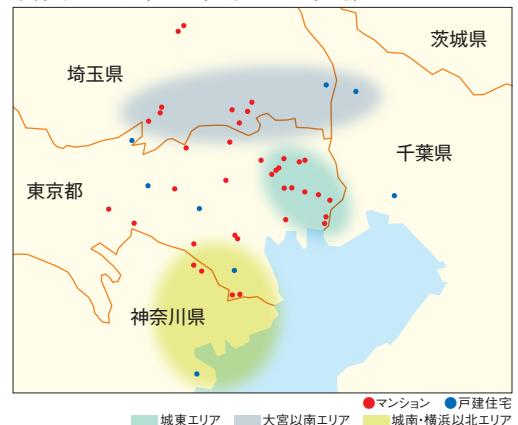
用地取得は、ターミナル駅からの所要時間が30分圏内程度で、中でも、過去に当社の供給実績が多く、マーケットを熟知している地域を中心に展開しております。

当社の基幹ブランド「イニシア」シリーズ(第一次取得者層向けファミリータイプマンション)においては、東京都の城東エリア、埼玉県の大宮以南エリア、東京都の城南エリア及び神奈川県の横浜以北エリアなどに特に注力しています。

また、物件規模に関しては、長期間の開発行為などによる市況変動リスクを抑えた、短期間で開発・販売ができる中小規模物件(総戸数50~100戸程度)を中心として展開しております。

今後も市場動向・カスタマーニーズの的確な把握、周辺の供給・販売状況などを総合的に判断しながら、

取得用地マップ(2010年2月～2011年5月)



当社が長年にわたり培ってきた、多彩な事業用地情報の取得ルートや豊富なマーケットデータに裏打ちされた開発能力・商品企画力などの強みを發揮し、積極的に事業用地を取得してまいります。

特集 お引渡し直後の分譲マンションへの社員駐在を実施

当社では、2011年3月期下半期にお客様へお引渡しを開始したすべての分譲マンションにおいて、社員がお引渡し直後の一定期間、マンションのエントランスホールに駐在する取り組みを実施しました。

この取り組みは、マンションお引渡し直後のお客様がお困りになられていることを、なるべくその場で解決し、また、当社社員が駐在することを通じて、お客様のお困りごとを実際に肌で感じ、サービス向上や商品改善につなげていくことを目的としており、お客様の満足度向上を目指して、今後も継続的に実施する予定であります。

これからも、企業理念「Next Value For The Customer ~お客様に求められる、次の価値をつくる~」に基づき、お客様の視点を大切にし、新たな価値を追求し続けながら、事業やサービスを展開してまいります。



株式の状況

Stock Information

発行可能株式総数(2011年3月31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(2011年3月31日現在) 40,666,760株

普通株式	9,152,288株
第1種優先株式	31,500,000株
劣後株式	14,472株

株主数(2011年3月31日現在)

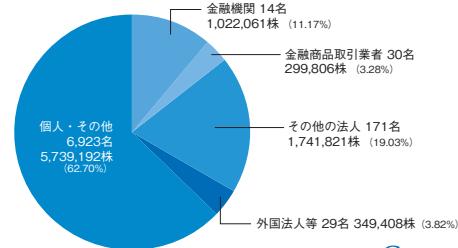
普通株式	7,167名
第1種優先株式	14名
劣後株式	1名

※優先株式及び劣後株式は譲り受け権を有しておりません。

大株主(普通株式)(2011年3月31日現在)

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社みずほコーポレート銀行	208,554	2.27
株式会社長府製作所	185,000	2.02
株式会社三菱東京UFJ銀行	171,200	1.87
酒井利忠	163,000	1.78
東電広告株式会社	155,500	1.69
東電不動産株式会社	155,500	1.69
株式会社三井住友銀行	147,857	1.61
大阪証券金融株式会社	139,000	1.51
山路 孟	132,200	1.44
ルイガローランド・マガジン・アンド・カンパニー・ジャパン	115,290	1.25

所有者別株式分布状況(普通株式)(2011年3月31日現在)



Corporate Data

会社概要(2011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一丁目3番2号
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	261名
(注)2011年7月1日より本店を下記に移転する予定であります。	〒108-8416 東京都港区芝五丁目34番6号

主なグループ会社の概要(2011年3月31日現在)

商 号	株式会社コスモスマオ
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

取締役及び監査役(2011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	枝廣 寿雄
取締役	幸田 昌則
取締役	小林 三郎
常勤監査役	廣田 幹雄
監査役	久賀 光興
監査役	坂東 規子(新任)

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)

1. 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。
2. 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。
3. 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。

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/>

The screenshot shows the main homepage of COSMOS INITIA. At the top, there's a large banner with the text "その先の未来へ、一步ずつ。". Below the banner, there's a section titled "最新情報" (Latest Information) with several news items. A navigation menu at the bottom includes links for "会社情報" (Company Information), "事業紹介" (Business Introduction), and "新築情報" (New Construction Information).

■ IR情報トップページ <http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/>

The screenshot shows the IR information page. On the left, there's a sidebar menu with options like "沿線情報" (Station Information), "株主・投資家の皆様へ" (To Shareholders and Investors), "開示状場" (Disclosure Locations), "定期財務情報" (Regular Financial Information), "株主情報" (Shareholder Information), "IR資料請求" (Request IR Materials), "よくあるご質問" (Frequently Asked Questions), "お問い合わせ" (Contact Us), "コーポレートガバナンス" (Corporate Governance), and "ディスクロージャー・ポリシー" (Disclosure Policy). The main content area features a large image of a modern building complex and several news articles with titles in Japanese.



株式会社 コスモスイニシア

〒100-8588 東京都千代田区内幸町一丁目3番2号

TEL 03-3571-1111(代)

(注)2011年7月1日より本社を下記に移転する予定あります。

〒108-8416 東京都港区芝五丁目34番6号

