

# 株 主 の 皆 様 へ

## 第43期 報告書

2011年4月1日～2012年3月31日

## 株主の皆様へ



**事業再生計画の最終期  
既存事業の強化と、  
「その先の未来」に向けた  
布石を打ってまいります。**

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43期（2011年4月1日～2012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。

当社が、現在経営の最重要課題として取り組んでおります、2013年3月期を最終期とする事業再生計画ですが、第41期（2010/3期）・第42期（2011/3期）に引き続き、第43期（2012/3期）も計画に沿った業績で終えることができました。

これは、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不動産賃貸事業・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、少数精鋭体制での高収益体制を確立する努力を継続してきた結果だと考えております。

最終期である第44期（2012年4月1日～2013年3月31日）は、計画達成が第一の目標であることはもちろんですが、同時に事業再生計画期間終了後の経営の安定と発展に向けた布石を打ってまいります。

すでに、ノンアセットビジネスの拡大に向けた努力を

開始しており、不動産賃貸事業におきましては、居住用マンションサブリース事業を中心に、現在7,000戸強である受託戸数をさらに拡大するべく新規受託を促進しております。不動産仲介事業におきましては、リテール仲介において、当社新築マンションギャラリーにご来訪されたお客様に対するワンストップソリューション提供を通じたシナジーを発揮するとともに、当社の供給済物件が多いエリアへの拠点展開を推進しております。事業用仲介では、個人オーナー様、中小企業オーナー様などに、不動産ソリューションの提案を強化しております。

さらに、新規事業・派生事業の創造に向けたプロジェクトチームを編成しており、2012年4月よりマンション大規模修繕工事の受注を目的とした部署として、バリューアップ工事推進室を新設いたしました。

株主の皆様のご支援、ご期待にお応えすべく、グループ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。

2012年6月

## 2012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、首都圏新築マンションの供給戸数は、当初震災影響による工期遅延が懸念されたものの、予想されたほどの影響はなく、ほぼ前年並みの44,499戸となりました。また、「フラット35S」や「住宅エコポイント」等の政策効果もあり、初月契約率は77.8%と前年を若干下回ったものの概ね好調に推移いたしました。

一方、首都圏マンション流通市場におきましては、成約価格の推移は横ばいながら、売価と成約価格との乖離が拡大しており、今後成約価格の低下リスクがあるものと想定されます。

また、首都圏における戸建住宅市場におきましては、着工数が前年比微増と堅調に推移し、賃貸住宅市場におきましては、震災以降賃料下落傾向が続いていましたが、昨年末には下げ止まったものと思われます。

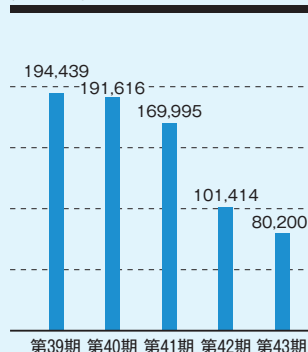
このような事業環境におきまして、当期の経営成績は、

前期と比較して、新築マンション・戸建住宅の引渡を開始する物件が少なかった一方で、2010年2月より事業用地取得を再開した新築マンション・戸建住宅の売上計上が本格的に寄与し、前期においてたな卸資産評価損の計上が一巡したことや販売費及び一般管理費の圧縮が図られたことなどにより、売上高802億円（前期比20.9%減）、営業利益18億52百万円（同31.3%増）、経常利益13億98百万円（同99.3%増）、当期純利益13億34百万円（同469.4%増）を計上し、業績予想を大幅に上回る実績となりました。

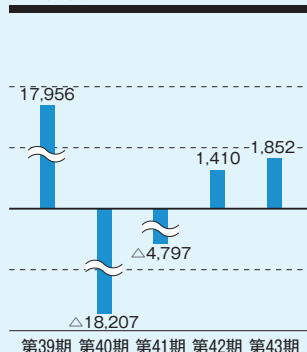
	業績予想 (2011年11月7日公表)	経営成績
◎売上高	80,000百万円 →	80,200百万円
◎営業利益	1,200百万円 →	1,852百万円
◎経常利益	600百万円 →	1,398百万円
◎当期純利益	500百万円 →	1,334百万円

### 連結業績の推移

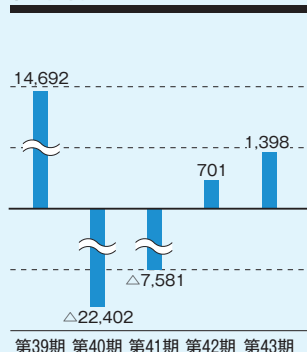
売上高 (単位:百万円)



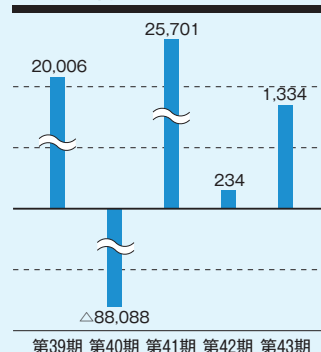
営業利益 (単位:百万円)



経常利益 (単位:百万円)



当期純利益 (単位:百万円)

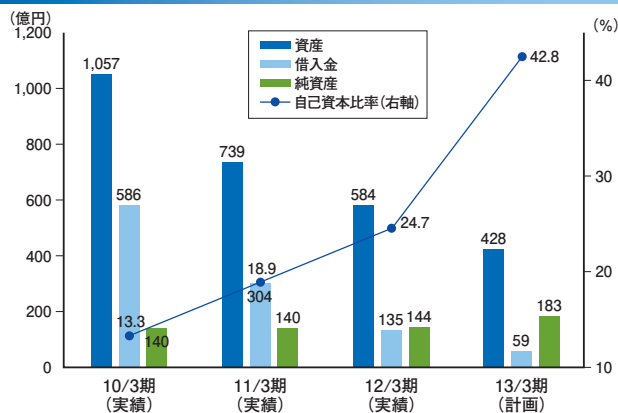


# 事業再生計画の進捗状況

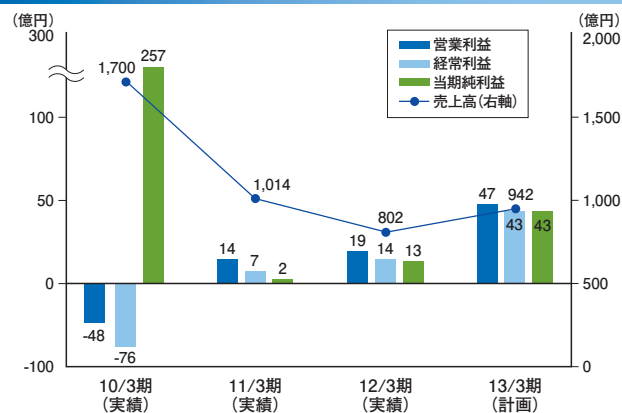
## 事業再生計画における主要経営指標

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、少数精鋭体制での高収益体質を確立し、2013年3月期における経常利益43億円、自己資本比率42.8%の達成に向け、注力してまいります。

### BS指標



### PL指標



## 連結経営成績(対事業再生計画比)

連結経営成績における直近実績と事業再生計画の経営指標は以下のとおりであります。

2012年3月期の連結経営成績は、期初業績予想を上回る実績となり、直近3年における経常利益及び当期純利益の累計値は同計画を上回る実績となっております。

(単位:百万円)

	直近3年実績			
	2010年3月期	2011年3月期	2012年3月期	累計値
売上高	169,995	101,414	80,200	351,610
営業利益	△4,797	1,410	1,852	△1,534
経常利益	△7,581	701	1,398	△5,481
当期純利益	25,701	234	1,334	27,270

(単位:百万円)

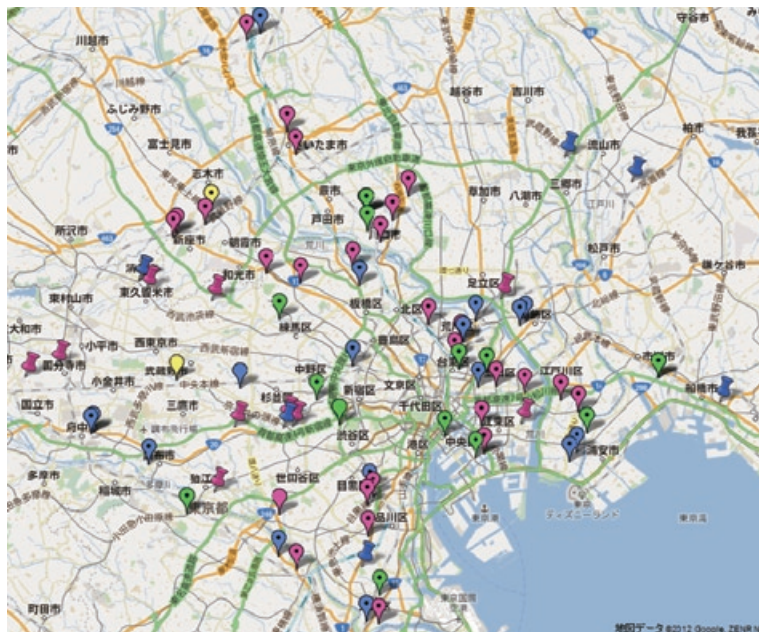
	事業再生計画 (2009年9月28日公表)			
	2010年3月期	2011年3月期	2012年3月期	累計値
売上高	174,000	123,600	69,600	367,200
営業利益	△5,900	2,100	2,800	△1,000
経常利益	△9,100	700	1,800	△6,600
当期純利益	25,400	△300	800	25,900



## 住宅分譲事業における事業用地取得状況

2010年2月より新築マンション、戸建住宅等の事業用地取得を再開し、2012年4月までに計81プロジェクトを取得しました。取得済の事業用地は、過去に当社供給実績が多く、また現在も注力エリアとしております東京都の城東・城北エリア、埼玉県の大宮以南エリア、神奈川県横浜以北エリアを中心とした一次取得者層向けの商品を提供できる立地となっております。

### 用地取得マップ（2010年2月～2012年4月）



#### 凡例（売上計上対象期別）

##### ①2011年3月期

マンション

戸建

その他

##### ②2012年3月期

マンション

戸建

その他

##### ③2013年3月期

マンション

戸建

その他

##### ④2014年3月期以降

マンション

その他

また、物件規模は事業回転の速い中規模物件（総戸数50～100戸程度）が中心となっており、土地取得価格の高騰を抑える努力として、極力入札によらない個別取引による用地取得に注力し、81プロジェクトの取得用地のうち入札によらない取得は63プロジェクト（約78%）となっております。

また、物件規模は事業回転の速い中規模物件（総戸数50～100戸程度）が中心となっており、土地取得価格の高騰を抑える努力として、極力入札によらない個別取引による用地取得に注力し、81プロジェクトの取得用地のうち入札によらない取得は63プロジェクト（約78%）となっております。

## 2013年3月期の業績見通し

### Outlook

2013年3月期の業績見通しは、2010年2月より事業用地取得を再開した新築マンション及び戸建住宅の収益計上が通期にわたり本格的に寄与することに加え、引渡戸数も大幅に増加することなどから、売上高876億円～942億円、営業利益37億円～47億円、経常利益33億円～43億円、当期純利益33億円～43億円と見込んでおります。

なお、新築マンション販売における期末近くに竣工・引渡を計画している一部物件について、昨今の建築労務事情の逼迫による工期への影響が懸念されることや、ご購入者様への品質確保の観点より、現時点で工期及び引渡が当初予定から遅延する可能性もあることから、上述の引渡が遅延した場合を下限と想定した予想レンジでの開示としております。

◎売上高	87,600百万円～94,200百万円
◎営業利益	3,700百万円～4,700百万円
◎経常利益	3,300百万円～4,300百万円
◎当期純利益	3,300百万円～4,300百万円

# 連結財務諸表

## 連結貸借対照表の概要 (単位:百万円)

### 資産の状況

<b>資産合計</b> 73,870		<b>資産合計</b> 58,375	
流動資産合計 57,860		流動資産合計 44,104	
有形固定資産合計 429		有形固定資産合計 460	
無形固定資産 235		無形固定資産 273	
投資その他の資産 15,345	固定資産合計 16,010	投資その他の資産 13,537	固定資産合計 14,271
<b>前期</b> 2011年 3月31日現在		<b>当期</b> 2012年 3月31日現在	

### 負債・純資産の状況

<b>負債・純資産合計</b> 73,870		<b>負債・純資産合計</b> 58,375	
流動負債 34,337 固定負債 25,547		流動負債 31,385 固定負債 12,564	
負債合計 59,884		負債合計 43,950	
純資産合計 13,985		純資産合計 14,425	
<b>前期</b> 2011年 3月31日現在		<b>当期</b> 2012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154億94百万円減少し、583億75百万円となりました。

これは主に、支払手形の決済や借入金の返済に伴い現金及び預金が減少したことや、新築マンション及び戸建住宅の引き渡しが進捗したことにより、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159億34百万円減少し、439億50百万円となりました。

これは主に、支払手形及び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4億40百万円増加し、144億25百万円となりました。

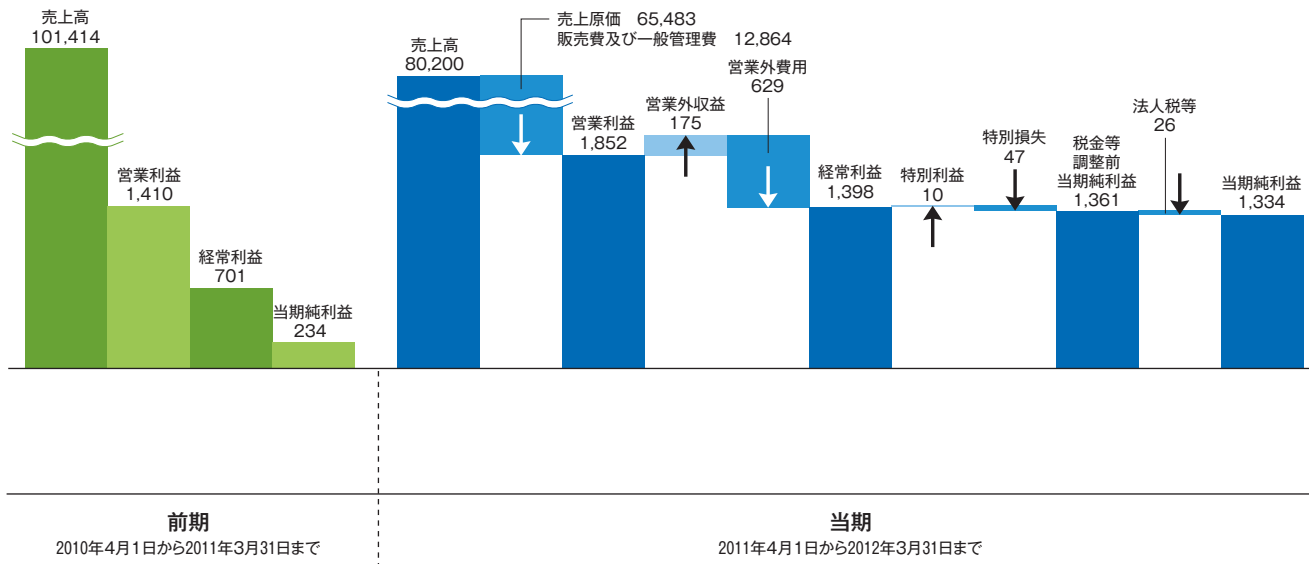
また、自己資本比率は24.7%となりました。

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13億34百万円を計上したことによるものです。

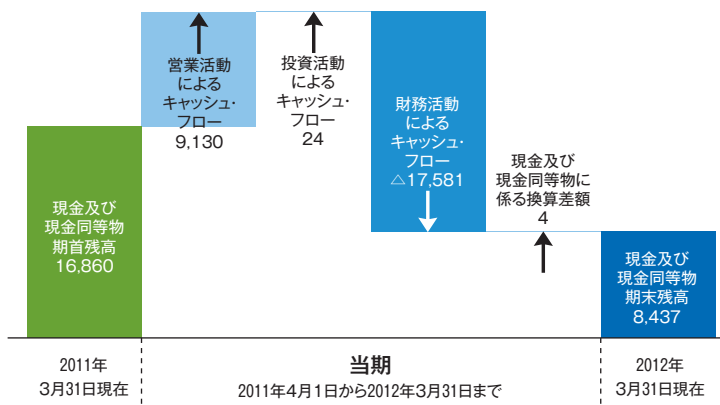
### Point 4 経営成績

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、2010年2月より事業用地取得を再開した新築マンション・戸建住宅の売上計上が本格的に寄与し、販売費及び一般管理費の圧縮が図られたことなどにより、売上高802億円、営業利益18億52百万円、経常利益13億98百万円、当期純利益13億34百万円を計上いたしました。

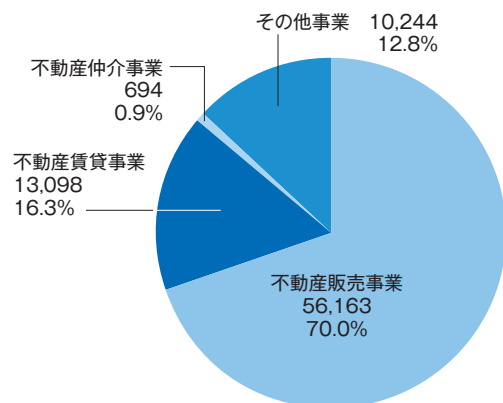
## 連結損益計算書の概要 (単位:百万円)



## 連結キャッシュ・フロー計算書の概要 (単位:百万円)



## セグメント別売上高構成比 (単位:百万円)



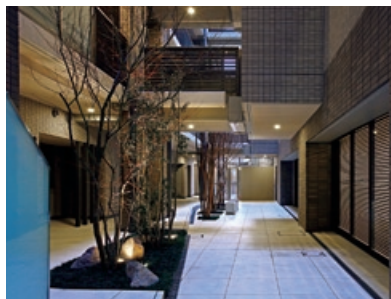
## トピックス

### 10年連続(2002~2011年度)となるグッドデザイン賞を受賞

『イニシア八王子明神町』(東京都八王子市／総戸数120戸)が、2011年度グッドデザイン賞を受賞しました。業界でも有数の連続受賞となります。

今回、集合住宅の共用空間において、領域性に曖昧さを持たせた「路地的空間」を再生させ、住戸プランにも路地的なアイデアを取り込んだことが評価されました。

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安全・安心・快適な「住環境」のデザインを追求してまいります。



### コーポレートロゴデザインを変更しました

2006年9月の社名変更以来使用してまいりましたコーポレートロゴデザインを、2012年4月1日より下記のとおり変更いたしました。2013年3月期を最終期とする事業再生計画の達成を目指すと共に、その後の更なる発展に向け、企業ブランドの向上に努めてまいります。

一歩先をつくる。一生涯に、こたえる。



COSMOS INITIA

旧ロゴデザイン(ご参考)



コスモスイニシア

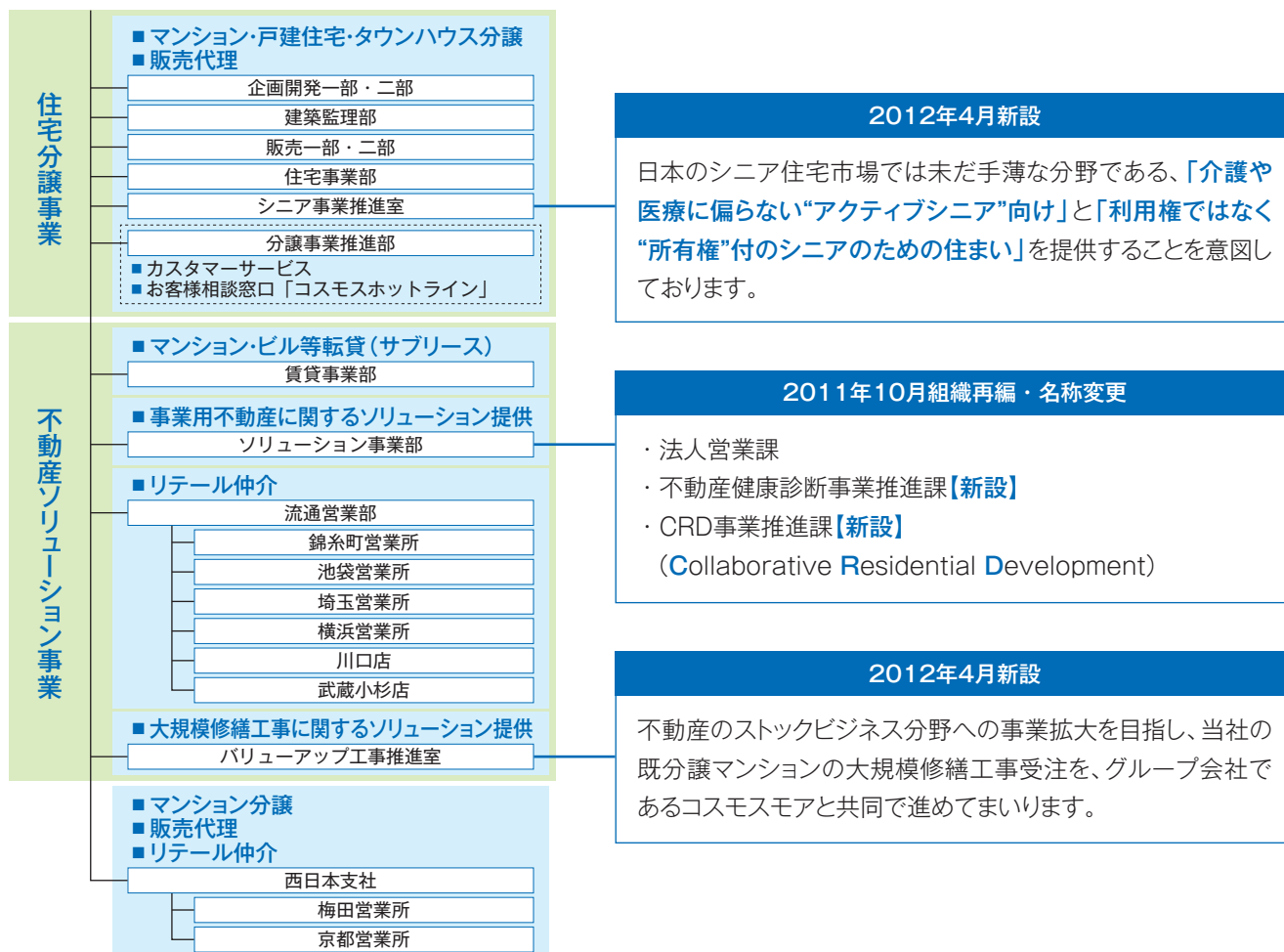
新ロゴデザイン



## 「シニア事業推進室」「バリューアップ工事推進室」を新設

2011年10月のソリューション事業部（旧法人営業部）再編に続き、2012年4月1日付で「シニア事業推進室」「バリューアップ工事推進室」を新設いたしました。

今後も経営の安定と発展に向けた将来への布石として、ノンアセット事業強化と新規事業・派生事業創造へ取り組んでまいります。



## 入居後も暮らし方の変化や好みに応じてカスタマイズできる仕掛け 『KASUTAMA (かすたま)』を新築マンションに導入開始

住まいとは、家族の成長や暮らし方に応じて変化していくものと当社は考えています。その変化の中で、いつまでも快適に楽しく暮らしていただくために、住宅事業者として提供する建物仕様「こだわりづくり」に加え、住み始めてからも、住む人の手による「あなた仕上げ」を応援する仕掛けとなる『KASUTAMA (かすたま)』の導入を開始いたしました。

この暮らし方の変化や好みに応じて入居者自身が簡単に住空間をカスタマイズできる新しい仕掛けとなる『KASUTAMA』は、入居後の住空間に対する変化や気づきを、ハード面とソフト面の両方でサポートいたします。

今後販売開始する物件に順次導入していく予定です。

# KASUTAMA

こだわりづくり。あなた仕上げ。

### KASUTAMAサポート内容

#### ハードでのサポート

##### ■ アレンジウォール(二重壁)

あらかじめDIYアレンジできるように、リビングとリビング横居室の戸境壁を二重壁とし、フックなどの打ち込みが可能。



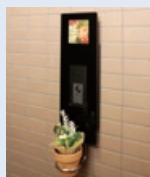
##### ■ スムーズドレッサー(洗面)

ボウル片寄り、二面鏡方式、アレンジできる鏡裏の収納スペースで、朝の時間をスムーズにする、ワザありのドレッサーを採用。



##### ■ 彩リインターホンパネル

家族を迎える、ゲストを迎える住まいの入り口だから、住む方の好みに合わせて、インターホンのカラーセレクトや、アレンジができるような工夫をこらしたインターホンを採用。



#### ソフトでのサポート

##### ■ 暮らしのメンテナンスグッズプレゼント

思い立ったらすぐにKASUTAMAできるように、対象マンションをご購入いただいた方には、メンテナンスグッズをプレゼント。また、住まいのちょっとした補修ができるように、補修キットも販売予定。

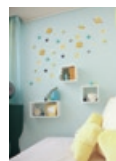


##### ■ KASUTAMAイベント

“キレイには仕上がらないかも”といった悩みを解決すべく、「壁面コーディネーター」「整理収納」「バルコニー菜園コーディネート」と、それぞれの専門家を招いたワークショップを開催予定。暮らし方のテクニックの数々を実際に体験しながら、ご自身の手でテクニックを学べる実践講座を開催。

【KASUTAMAアレンジ例】

【ワークショップイベント(イメージ)】



「ウォールステッカー」で自分らしくアレンジ。



##### ■ KASUTAMAアイテム販売

- ・引渡前はオプション販売会にて受注。
- ・引渡後は入居者懇親会にて受注。

# 株式の状況

Stock Information

発行可能株式総数(2012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	3,150,000株
劣後株式	20,000株

発行済株式の総数(2012年3月31日現在) **14,795,133株**

普通株式	11,639,478株
第1種優先株式	3,150,000株
劣後株式	5,655株

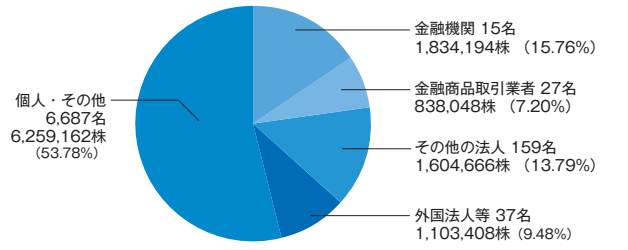
株主数(2012年3月31日現在)

普通株式	6,925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議決権を有しておりません。	

大株主（普通株式）(2012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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	651,653	5.60
バンクオブニューヨークシーエムクライアントアカウトジェビアルティアイエスジーイーイー	585,900	5.03
高橋 新	523,500	4.50
大阪証券金融株式会社	303,700	2.61
株式会社SBI証券	227,300	1.95
山路 孟	227,200	1.95
株式会社みずほコーポレート銀行	208,554	1.79
株式会社長府製作所	185,000	1.59
株式会社三菱東京UFJ銀行	171,200	1.47
大和ライフネクスト株式会社	155,500	1.34
株式会社伸和エージェンシー	155,500	1.34

所有者別株式分布状況（普通株式）(2012年3月31日現在)



# 会社概要

Corporate Data

会社概要（2012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	東京都港区芝五丁目34番6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	243名

主なグループ会社の概要（2012年3月31日現在）

商号	株式会社コスモモア
設立	1990年1月
資本金	90百万円
事業内容	オフィス移転改修事業・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（2012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	渡邊 典彦（新任）
監査役	久賀 光興
監査役	坂東 規子

## 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\\_documents/](http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/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。

## 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/>



株式会社 コスモスイニシア  
〒108-8416 東京都港区芝五丁目34番6号  
TEL 03-3571-1111(代)

