



# 株 主 の 皆 様 へ

## 第44期 報告書

2012年4月1日～2013年3月31日



**事業再生計画期間の終了  
(事業再生ADR債務の完済)と、  
新生コスモスイニシアとして  
新たなステージをむかえることを  
ご報告申し上げます。**

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。

## 事業再生計画期間の終了 (事業再生ADR債務の完済) について

当社が取り組んでまいりました事業再生計画は、2013年3月29日に同計画にて定められた事業再生ADR債務1,008億円を完済し、同年3月31日をもって同計画期間を無事終了することができました。これもひとえに株主・投資家の皆様をはじめ、お客様・お取引先様・金融機関様のご理解とご支援の賜物と深く感謝いたします。

## 大和ハウス工業との資本業務提携について

2013年4月16日、当社は大和ハウス工業株式会社と資本業務提携契約を締結することを決議し、同日契約締結いたしました。事業再生計画期間においては、事業再生ADR債務の返済と資金効率を最優先とした経営を行ってまいりましたが、今後の当社グループの成長性や経営基盤の安定性に鑑みますと、早急な財務体質の強化と資金調達力の回復、並びに成長戦略へのパートナーシップの構築が不可欠でありました。また、第1種優先株式

315万株（315億円）につきましては、優先配当金（年間約6億円）の支払い負担軽減や、将来の株式希薄化リスク低減への対応が必要でありました。

そうした経営課題認識のもと、①大和ハウスグループとのこれまでの多くの事業提携実績、②当社の成長志向の高い人材や将来性を高く評価していただいたこと、③上場会社としての当社の経営の独自性を尊重していただいたことなどから、大和ハウス工業株式会社と資本業務提携契約を締結することが最良の選択であると判断いたしました。

## 株主の皆様へ

2013年6月27日以降、当社グループは大和ハウスグループの一員として新たなステージをむかえます。これまでの当社グループの強みを活かすとともに、大和ハウスグループとのシナジーを発揮し、企業価値の一層の向上を追求してまいります。

株主の皆様には、これまでと変わらぬご理解とご支援を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

2013年6月

## 2013年3月期の業績

当期のわが国経済は、東日本大震災の復興需要等が下支えとなり景気の持ち直しが期待されましたが、欧州債務危機の長期化や中国及び新興国の経済成長の減速等を背景として昨年末までは弱含みで推移いたしました。2012年12月の政権交代により、デフレ経済からの脱却に向けた金融緩和と各種政策への期待感から、円安が進み、株式市場が活性化する等先行きに明るい兆しが見え始めておりますが、本格的な景気回復が実感できるまでには至っておりません。

首都圏新築マンション市場におきましては、2012年前半は概ね好調に推移したものの、9月以降各社が新規供給に関して慎重な姿勢をとったことから、供給戸数は前年比2.5%増の45,602戸にとどまり、初月契約率は前年比1.5%低下の76.3%となりました。

一方、首都圏マンション流通市場におきましては、過去最低水準に引き下げられた住宅ローン金利や価格の値ごろ感に加え、住宅ローン減税等の政策効果を背景に好調に推移し、2012年の中古マンションの成約件数は、3年ぶりに前年を上回り過去最高となる32,448件となりました。

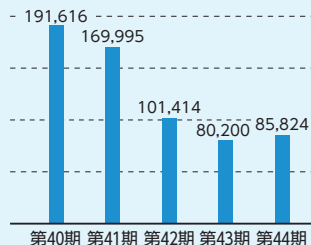
した。

このような事業環境のもと、当社は、事業再生計画の達成に注力し、2013年3月29日付で、同計画に定められた事業再生ADR債務1,008億円について計画どおりに完済し、当期をもって同計画期間が終了いたしました。

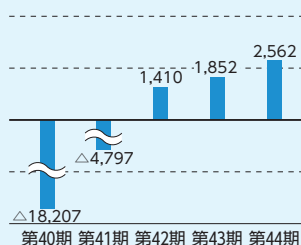
当期の経営成績は、不動産販売事業におきまして、前期と比較して新築マンションの引渡戸数が増加し、不動産賃貸事業及び不動産仲介事業におきましても好調に推移したことなどにより、売上高858億24百万円（前期比7.0%増）、営業利益25億62百万円（同38.3%増）、経常利益21億円（同50.2%増）を計上いたしました。しかしながら、事業再生計画において、2010年6月に事業化中止物件として売却いたしました武蔵浦和駅第3街区第一種市街地再開発事業に係る地中埋設物等の除去工事費用についての当社負担額等15億42百万円及び将来の海外事業撤退に伴う損失見込額16億45百万円を特別損失として計上したこと等から当期純損失10億73百万円を計上いたしました。

### 連結業績の推移

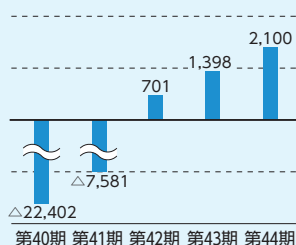
売上高 (単位:百万円)



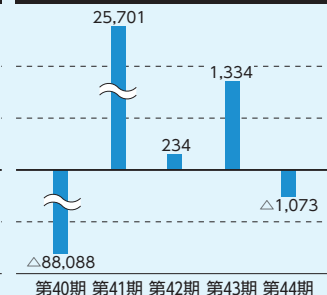
営業利益 (単位:百万円)



経常利益 (単位:百万円)



当期純利益 (単位:百万円)



# 大和ハウス工業との資本業務提携契約について

## 2013年3月期（事業再生計画期間最終期）における重要な経営課題認識

当社は、事業再生計画期間終了後におけるコスモスイニシアグループの成長・経営基盤の安定を実現するために、財務基盤の抜本的強化と成長戦略へのパートナーシップ構築が不可欠と考えておりました。

### 財務基盤の抜本的強化

信用補完、資金調達力の回復／第1種優先株式315億円への対応

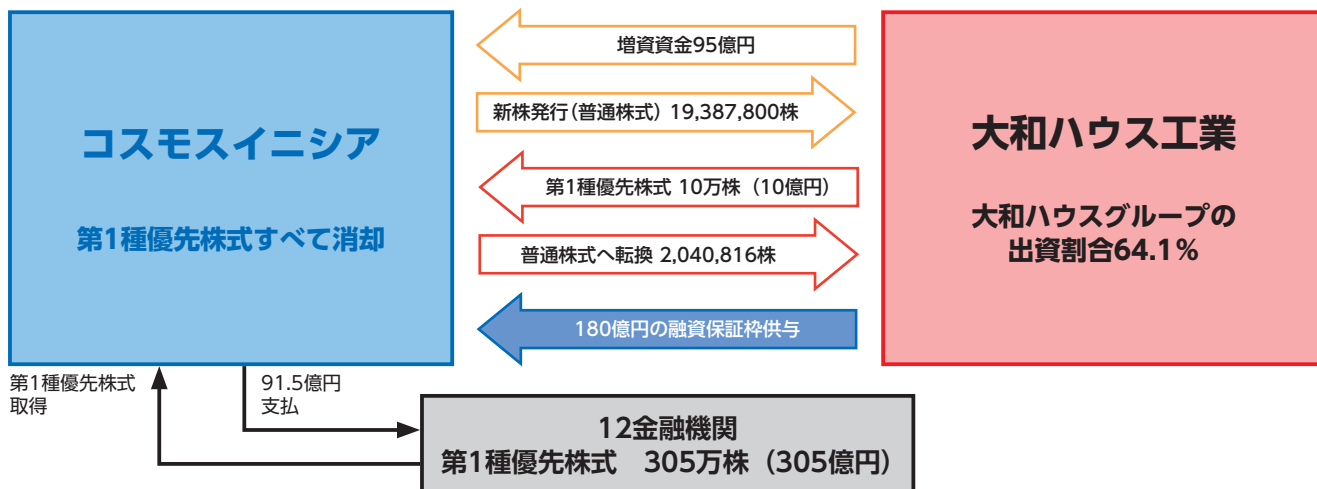
- 今後の「成長戦略の実現」や「経営基盤の安定」には、一定の新規/先行投資が不可欠
- 優先配当金（年間約6億円）の支払い負担の軽減
- 将来の株式希薄化リスク（最大2,097%）の低減

### 成長戦略へのパートナーシップ構築

- 互いに事業シナジー効果が高く、双方の企業価値向上に寄与
- コスモスイニシアグループの自主性を持った成長戦略の実現性が向上

## 大和ハウス工業との資本業務提携契約

2009年9月以降、これまでに大和ハウスグループとは共同事業10プロジェクト（総戸数2,484戸/総売上909億円）等、両社の親和性について確認できる実績がありました。また、当社グループの成長志向の高い人材や将来性を高く評価していただいたこと、上場会社としての当社の経営独自性を尊重していただいたことなどから、大和ハウス工業株式会社との資本業務提携契約締結が最良の選択と判断いたしました。







## 今後について

当社は、引き続き首都圏におけ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、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まいります。これに加え、大和ハウス工業株式会社との資本業務提携契約の基本方針に従って、今後大和ハウスグループとの連携を一層強化し、シナジーを高めてまいります。

### 基本方針① ～首都圏マンション事業の強化～

首都圏及び近畿圏におけるマンションを中心とした住宅分譲事業において、「新築マンション」・「リノベーションマンション」・「建替え事業」への取組み含め、一定のマーケットシェアを維持した安定的な事業継続を目指してまいります。

### 基本方針② ～REIT向け不動産開発での連携～

投資用不動産開発に注力し、当社と大和ハウスグループの投資法人との連携を目指してまいります。

### 基本方針③ ～ストックビジネスの強化～

大和ハウスグループとの具体的な業務提携の促進を図り、中古住宅及び事業用不動産の流通市場と、既存の集合住宅等の大規模修繕・リノベーション・リフォーム市場において、当社の事業拡張を目指してまいります。

## 2014年3月期の業績見通し

Outlook



当社は、事業再生計画期間におきまして、事業再生ADR債務の全額返済を経営の最重要課題と位置づけ、資金効率を最優先して取り組んでまいりました。具体的には、金融機関からの資金調達が限定的である中、不動産販売事業においては、共同事業としての取り組みや、事業パートナーである大手商社・建設会社等との間で当社の資金負担を軽減する事業スキームを構築し、事業展開してまいりました。

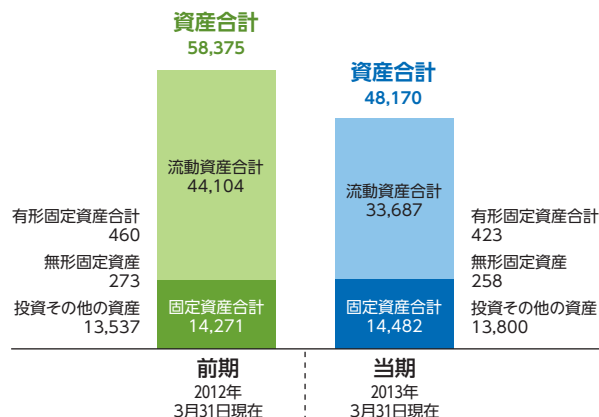
事業用地の取得競争がますます激化する中、これまでの資金効率を優先した事業展開においては、資金負担は軽減される一方で、事業量と比較してコスト負担が増加する等、十分な事業用地の確保に制約があったことから、2014年3月期の新築マンションの引渡戸数が当期実績から536戸減少する見通しであります。

2014年3月期の業績見通しは、不動産賃貸事業における収益性の低い物件が一掃されたこと等による損益改善や不動産仲介事業においても増収を見込む一方で、新築マンションの引渡戸数が大幅に減少すること等から、売上高71,400百万円、営業利益1,300百万円、経常利益800百万円、当期純利益750百万円を見込んでおります。

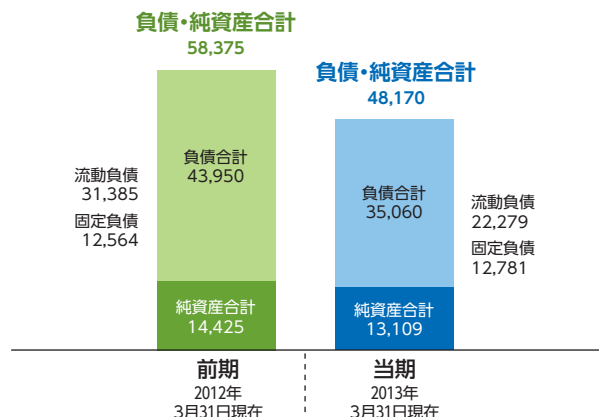
|        |           |
|--------|-----------|
| ◎売上高   | 71,400百万円 |
| ◎営業利益  | 1,300百万円  |
| ◎経常利益  | 800百万円    |
| ◎当期純利益 | 750百万円    |

## 連結貸借対照表の概要 (単位：百万円)

### 資産の状況



### 負債・純資産の状況



### ●資産合計

当期末の資産合計は前期末比102億5百万円減少し、481億70百万円となりました。

これは主に、受取手形や売掛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、仕掛販売用不動産が減少したことによるものです。

### ●負債合計

当期末の負債合計は88億89百万円減少し、350億60百万円となりました。

これは主に、借入金や預り金が減少したことによるものです。

### ●純資産合計

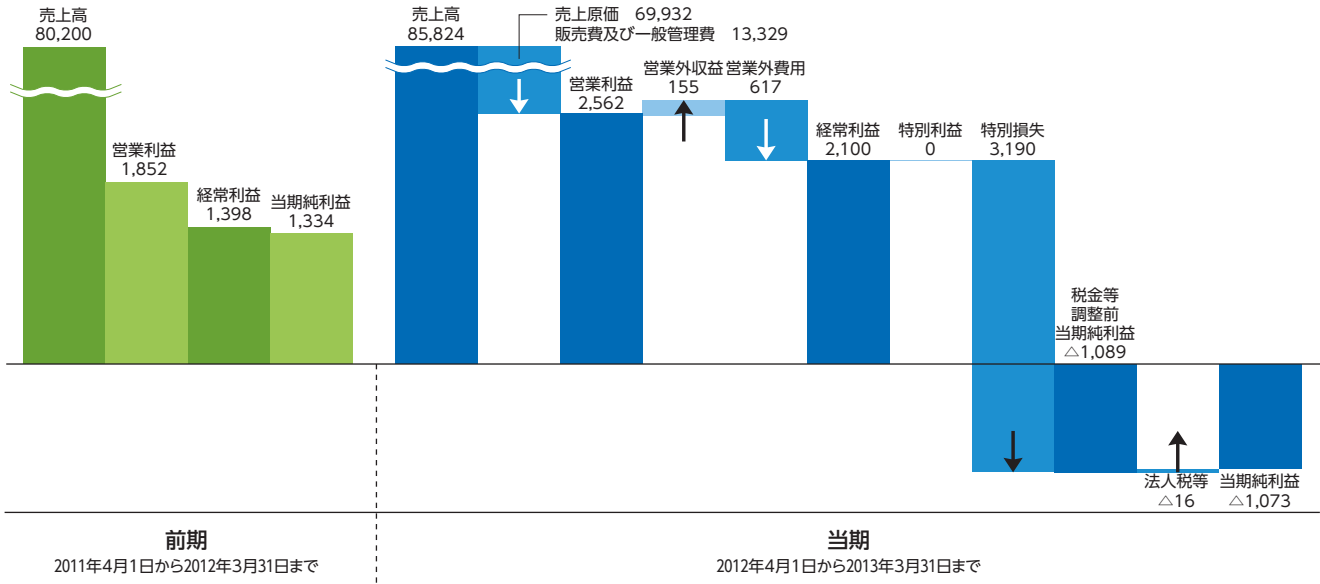
当期末の純資産合計は13億15百万円減少し、131億9百万円となりました。

これは主に、第1種優先株式の配当金が6億14百万円となったことや、当期純損失10億73百万円を計上したことによるものです。

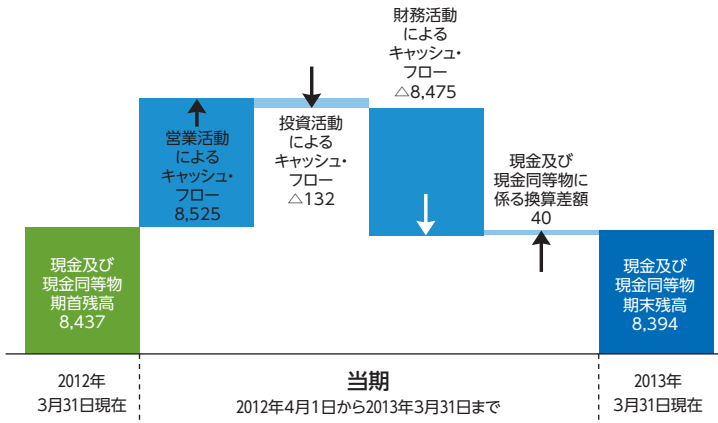
### ●経営成績

不動産販売事業におきまして、前期と比較して新築マンションの引渡戸数が増加し、不動産賃貸事業及び不動産仲介事業におきましても好調に推移したことなどにより、売上高858億24百万円、営業利益25億62百万円、経常利益21億円を計上した一方で、事業化中止物件における地中埋設物等の除去工事費用等や将来の海外事業撤退に伴う損失見込額を特別損失として計上したことから当期純損失10億73百万円を計上いたしました。

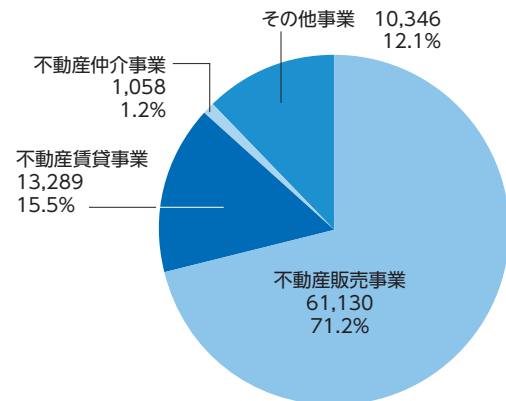
## 連結損益計算書の概要 (単位: 百万円)



## 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)



## グッドデザイン賞 11年連続受賞

『イニシアイオ本蓮沼駅前』が2012年度グッドデザイン賞を受賞



『イニシアイオ本蓮沼駅前』（分譲マンション／東京都板橋区／総戸数53戸／販売済み）が、2012年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。これにより2002年度以来11年連続受賞となりました。

昨今、東京の都市近郊部を中心に女性が集合住宅を購入するケースが増加している中、設計段階から販売対象を単身女性に絞り込み、お客様の「"欲しい"かたち」をリサーチし実現化するとともに、社内女性ワークグループによる企画を採用。また、入居前懇親会を実施するなど、コミュニティ形成に向けた試みも評価されての受賞となりました。



## コスモスイニシアグループの大規模修繕工事

業界の新基準を目指し、昨年秋から事業開始～第1号物件着工～

昨年から取り組みを開始した大規模修繕工事業において、3月に第1号物件（東京都江戸川区の当社分譲済みマンション）の工事を着工いたしました。

着工にあたり、マンションデベロッパーが手掛ける大規模修繕工事として、業界の新基準を目指した新たな3つの取り組みを実施。今後も、よりお客様のお役に立つ取り組みを展開してまいります。

### 業界の新基準を目指した新たな3つの取り組み

- 工事計画を模型でわかりやすくご説明
- 専有部分の最新設備機器販売会の実施
- お客様専用WEBページによる工事情報の配信サービスの実施

工事計画模型



### ～新築時以上のときめきを～

修繕するだけの工事から、価値の向上（バリューアップ）を目的とした大規模修繕工事へ

新築マンションをご購入されるお客様はもちろん、既にマンションにお住いのお客様に対しても快適な住まいをご提供し、お客様の一生にこたえる一つの答えとして、大規模修繕工事業で、新築時以上のときめきや感動を味わっていただくことを目指しています。

### 特徴

- 高い技術と安心の大規模修繕工事を行います
- 建物の価値を高めるために、時代のニーズやトレンドを活かしたご提案を行います
- 工事にとどまらない、さまざまなニーズにお応えします



## 一棟リノベーションマンションの取り組み

### 大和ライフネクストとの共同事業第1号『リノマークス津田沼』 半年間で完売

管理会社大和ライフネクスト株式会社との共同事業・一棟リノベーションマンション第1号である『リノマークス津田沼』（千葉県習志野市／総戸数65戸）を10月から契約開始し、3月までの半年間で全戸契約完売となりました。

『リノマークス津田沼』では、暮らしやすい住空間づくりのための2つの新しい取り組みを提案いたしました。

#### ●入居後の生活まで見通した一棟リノベーションマンションの提案

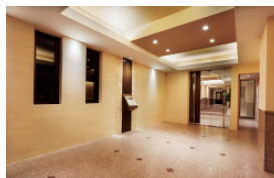
“いいものを、きちんと手入れをして、永く大切に使う”という考えに基づき、大手総合商社の社宅として19年間利用された建物を、専有部から共用部までトータルに刷新しました。

さらに、マンション管理会社大和ライフネクスト株式会社との共同事業により、永く住んでいただくための充実したアフターサービス制度を設定しお客様からご評価いただきました。

風除室／Before



風除室／After



大和ライフネクスト <http://www.daiwalifenext.co.jp/>

#### ●住む人自身がカスタマイズできる仕組みを導入した最新間取り “COCOLABO（ココラボ）モデル”の提案

コスモスイニシアでは、“個々の住まい”を生活者×大学研究室とともに考える産学協同研究プロジェクト「COCOLABO（ココラボ）」を実施しております。平成24年度は、“住まいながら手を入れることができる『余白』のある住宅”をテーマに、東京工業大学塚本研究室と一緒に研究を行い、研究活動から導き出された答えを最新のモデルルーム“COCOLABO（ココラボ）モデル”として提案いたしました。

リビングダイニングルーム



COCOLABO <http://www.cocolabo.jp/>

### テレビ東京「ワールド・ビジネス・サテライト」にて社宅リノベーションビジネスとして取り上げられました

2013年2月15日テレビ東京系列の経済ニュース番組「ワールド・ビジネス・サテライト」にて、『リノマークス津田沼』と『リノマークス横浜仲町台』が取り上げられました。良質な住宅ストックの有効活用と環境への配慮から、今後も継続的に一棟リノベーションマンション事業を展開していく当社の取り組みが紹介されました。

### 今期も『リノマークス横浜仲町台』を販売

大和ライフネクスト株式会社との共同事業、一棟リノベーションマンション第2号物件『リノマークス横浜仲町台』（横浜市都筑区／総戸数18戸）のマンションギャラリーを2013年6月2日にオープンいたしました。

「住まい選びにドキドキ・ワクワクを」をコンセプトに、共用部分・専有部分を刷新。『リノマークス津田沼』に引き続き、アフターサービスの充実も図ってまいります。

## タウンハウスの取り組み

### タウンハウス第3号物件『ザ・ロアハウス代々木初台』第1期販売好調

タウンハウス第3号物件となる『ザ・ロアハウス代々木初台』（東京都渋谷区／総戸数27戸）の販売を、5月から開始し、第1期発売戸数18戸中、11戸にお申込をいただきました（2013年5月31日現在）。

これまで販売した2物件同様に、モデルルームを設営しない販売手法でコスト削減を図りながら、図面ではわかりづらいプランを模型でわかりやすくご説明するなど、お客様にご好評をいただいております。

また、『ザ・ロアハウス代々木初台』では、『ココラボ2011』(\*)の研究結果も反映しております。

『ザ・ロアハウス代々木初台』 <http://www.row-house.jp/yoyogi-hatsudai/>



#### \*ココラボ 2011

研究開始から6年目となった『ココラボ 2011』では、「旗竿地」(\*)1)を効率的に利用し、住空間を上下に重ねたメゾネットタイプの住まいを建築する「都市部の重層長屋」(\*)2)のテーマを研究いたしました。

研究結果として、「住人と知り合えるきっかけ」、「助け合える人との関係」をつくる魅力的な住まいを目指して、「プライベート玄関ポーチ」や、「居心地の良さ」を考えた「大開口で感じる解放感」を提案しました。

\*1:「旗竿地」とは、敷地の形状が「旗竿」のような宅地のこと。「旗」は住宅の敷地で、「竿」は道路に接する間口を表します。

\*2:「重層長屋」とは、「タウンハウス」や「テラスハウス」とも呼ばれ、一般に2階建ての棟続きの集合住宅を表します。



## 戸建事業の取り組み

### 当社初の3階建て街並みプランも盛り込んだ戸建住宅

#### 『コスモアベニュー綾瀬』、『コスモアベニュー南砂町』

当社ではこれまで2階建て住宅を中心とした街並みづくりを行ってまいりましたが、分譲戸建住宅プロジェクト『コスモアベニュー綾瀬』（東京都足立区／総区画数29区画）および『コスモアベニュー南砂町』（東京都江東区／総区画数17区画）では、当社初となる3階建ての街並みづくりにも取り組みました。

『コスモアベニュー綾瀬』では、美しさとセキュリティに配慮した街並みづくり、2階建て「Modern style」のスカイバルコニーのある家づくり、3階建て「Urban style」の家事動線の効率化を考えた家づくりといった、様々な工夫を凝らしております。

これらのプランニングは、お客様から高い評価をいただき、販売も好調に推移しております。



## 発行可能株式総数(2013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(2013年3月31日現在) 15,632,603株

|         |             |
|---------|-------------|
| 普通株式    | 12,482,603株 |
| 第1種優先株式 | 3,150,000株  |

## 株主数(2013年3月31日現在)

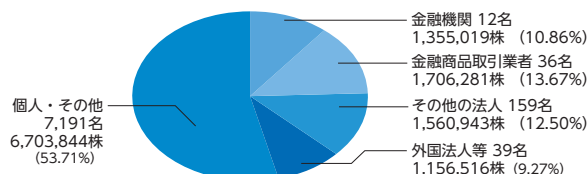
|         |        |
|---------|--------|
| 普通株式    | 7,437名 |
| 第1種優先株式 | 13名    |

※第1種優先株式は議決権を有していません。

## 大株主(普通株式)(2013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(%) |
| 大阪証券金融株式会社  | 638,100  | 5.11    |
| 立花証券株式会社  | 412,400  | 3.30    |
| ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー                                   | 365,200  | 2.93    |
| 株式会社SBI証券   | 308,300  | 2.47    |
| 山路 孟  | 267,200  | 2.14    |
| バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカUNT<br>ジェイピーアールデイ アイエスジー エフイーエイシー | 249,200  | 2.00    |
| 株式会社みずほコーポレート銀行   | 208,554  | 1.67    |
| 松井証券株式会社  | 185,600  | 1.49    |
| 株式会社長府製作所   | 185,000  | 1.48    |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 171,200  | 1.37    |

## 所有者別株式分布状況(普通株式)(2013年3月31日現在)



## 会社概要

## Corporate Data

## 会社概要(2013年3月31日現在)

|      |  |
|------|--|
| 商号   | 株式会社コスモスイニシア<br>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<br>不動産賃貸事業<br>不動産仲介事業          |
| 従業員数 | 239名                                   |

## 主なグループ会社の概要(2013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 | マンションギャラリー設営事業・オフィス移転改修<br>工事事業・スチールハウス建設事業・住宅及びオフィス<br>ビル等のリフォーム・コーディネート事業等 |

## 取締役・監査役・執行役員(2013年6月27日現在)

|                |            |
|----------------|------------|
| 代表取締役社長 社長執行役員 | 高木 嘉幸      |
| 取締役 常務執行役員     | 桑原伸一郎      |
| 取締役 常務執行役員     | 杉谷 景       |
| 取締役 常務執行役員     | 枝廣 寿雄      |
| 取締役            | 高井 基次(※新任) |
| 取締役            | 柴田 英一(※新任) |
| 取締役            | 小林 三郎      |
| 常勤監査役          | 渡邊 典彦      |
| 監査役            | 中里 智行(※新任) |
| 監査役            | 久賀 光興      |
| 監査役            | 坂東 規子      |
| 執行役員           | 柏木 恒二      |
| 執行役員           | 走内 悦子      |
| 執行役員           | 津田 英信      |

2013年6月27日に第三者割当による新株式の発行(割当先: 大和ハウス工業株式会社、普通株式: 19,387,800株)及び大和ハウス工業株式会社が保有する第1種優先株式(100,000株)の取得請求権の行使(普通株式: 2,040,816株)により、新たに普通株式が発行される予定であり、当社における発行済株式数(普通株式)は、33,911,219株となる予定であります。(※新任: 当該内容の成立を条件とし、選任の効力が生じるものであります。)

また、これにより大和ハウスグループの持株数及び持株比率は、それぞれ21,739,616株及び64.1%となり、大和ハウス工業株式会社が当社の親会社となります。

## 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<br>特別口座の口座管理機関 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号<br>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<br>三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部   |
| (同連絡先)                 | 〒137-8081<br>東京都江東区東砂七丁目10番11号<br>三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部<br>☎ 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。<br>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。<br>公告掲載URL<br><a href="http://cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html">http://cigr.co.jp/irinfo/legal/index.html</a> |

### (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。



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)

## 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/>



■ 株主・投資家情報トップページ <http://www.cigr.co.jp/irinfo/>

