

第44期報告書

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。



コスモスイニシア

(提供書面)

事業報告

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

I. 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

①事業の経過及び成果

当連結会計年度のわが国経済は、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。昨年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、平成24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、平成24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。

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、平成25年3月29日付で、事業再生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、当連結会計年度をもって事業再生計画期間が終了いたしました。

当連結会計年度の経営成績は、当社グループ（当社及び当社の関係会社）の主力事業である不動産販売事業におきまして、前連結会計年度と比較して、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堅調に推移したこと等により、売上高858億24百万円（前連結会計年度比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、平成22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。

(単位：百万円)

	第43期 (平成24年3月期)	第44期 (当連結会計年度) (平成25年3月期)	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	80,200	85,824	5,624	7.0
営業利益	1,852	2,562	709	38.3
経常利益	1,398	2,100	701	50.2
当期純利益又は当期純損失(△)	1,334	△1,073	△2,408	—

当社は、企業価値の向上と株主の皆様に対する収益の還元を経営上の最重要課題と認識しておりますが、内部留保を図ることにより財務体質を改善し、今後の事業展開に備えることといたしたく、誠に遺憾ではありますが、普通株式に係る期末配当につきましては、無配とさせていただきますと存じます。

何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

【不動産販売事業】

新築マンション販売におきましては、『イニシア豊洲コンフォートプレイス』（東京都）、『イニシアイオ武蔵小山』（東京都）、『イニシア浦和岸町』（埼玉県）、『ザ・ロアハウス上野毛』（東京都）等、当連結会計年度の引渡戸数が1,435戸（前連結会計年度比344戸増）となったこと等により、売上高522億42百万円（同39.7%増）を計上いたしました。

戸建住宅販売におきましては、『グランフォーラム永福町Ⅱ』（東京都）、『コスモアベニュー綾瀬』（東京都）等、引渡区画数が前年と同水準の118区画（同2区画増）となりましたが、戸当たり平均価格が上昇したこと等により、売上高66億59百万円（同15.5%増）を計上いたしました。

土地・建物販売におきましては、一棟リノベーションマンション『リノマークス津田沼』（千葉県）等の引渡しを開始した一方で、前連結会計年度において、事業再生計画における事業化中止を決定した物件の売却を完了した反動により大幅な減収となりました。不動産販売事業全体においては、新築マンションの販売代理収入等を合計した結果、売上高611億30百万円（同8.8%増）、営業利益38億38百万円（同9.0%増）を計上いたしました。

なお、新築マンションの売上総利益率は前連結会計年度比4.6%低下の16.5%、戸建住宅の売上総利益率は同5.2%低下の11.4%となり、当連結会計年度末における新築マンション・戸建住宅の未契約完成在庫は各々41戸（同15戸減）・26区画（同19区画増）であります。

※新築マンションにはタウンハウス、戸建住宅には宅地分譲、土地・建物にはリノベーションマンションを含んでおります。

※共同事業物件における戸数及び区画数については、事業比率に基づき計算しております。

※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

<不動産販売事業の業績>

(単位：百万円)

	第43期 (平成24年3月期)	第44期 (当連結会計年度) (平成25年3月期)	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	56,163	61,130	4,966	8.8
営業利益	3,519	3,838	318	9.0

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	第43期 (平成24年3月期)		第44期 (当連結会計年度) (平成25年3月期)		前連結会計年度比		
	販売数量	金額	販売数量	金額	販売数量	金額	増減率(%)
新築マンション(戸)	1,091	37,406	1,435	52,242	344	14,835	39.7
戸建住宅(区画)	116	5,765	118	6,659	2	893	15.5
土地・建物	—	11,694	—	990	—	△10,704	△91.5
販売代理・その他	—	1,295	—	1,238	—	△57	△4.5
合計	—	56,163	—	61,130	—	4,966	8.8

【不動産賃貸事業】

不動産賃貸事業におきましては、首都圏におけるサブリース事業を中心に展開し、マンションの受託戸数が7,375戸(同306戸増)となり、新規稼働物件が収益に寄与し、収益性の低い物件が一掃されたこと等により、売上高133億36百万円(同1.2%増)、営業利益2億55百万円(同223.1%増)を計上いたしました。

<不動産賃貸事業の業績>

(単位：百万円)

	第43期 (平成24年3月期)	第44期 (当連結会計年度) (平成25年3月期)	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	13,175	13,336	161	1.2
営業利益	79	255	176	223.1
転貸マンション戸数(戸)	7,069	7,375	306	4.3
空室率(%)	5.2	3.8	△1.4	—

【不動産仲介事業】

不動産仲介事業におきましては、個人仲介及び法人仲介ともに取扱件数が増加する等堅調に推移したことや、法人向けの不動産コンサルティングフィーが増加したこと等により、売上高10億58百万円（同52.4%増）、営業利益82百万円を計上いたしました。

<不動産仲介事業の業績>

(単位：百万円)

	第43期 (平成24年3月期)	第44期 (当連結会計年度) (平成25年3月期)	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	694	1,058	363	52.4
営業利益又は営業損失(△)	△55	82	138	—
取扱高	24,270	33,191	8,920	36.8
取扱件数(件)	587	800	213	36.3

【その他事業】

その他事業におきましては、スチールハウス建設事業が好調に推移した一方で、マンションギャラリー設営事業において追加工事等による営業費用が増加したことや、オーストラリアにおけるホテル・リゾート運営事業の業績低迷等により、売上高113億59百万円（同1.4%増）、営業利益47百万円（同67.4%減）を計上いたしました。

<その他事業の業績>

(単位：百万円)

	第43期 (平成24年3月期)	第44期 (当連結会計年度) (平成25年3月期)	前連結会計年度比	増減率(%)
売上高	11,202	11,359	157	1.4
営業利益	146	47	△98	△67.4

②資金調達の状況

当連結会計年度におきましては、借入金を28億24百万円調達し、106億22百万円返済いたしました。

(2) 財産及び損益の状況

①企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第41期 (平成22年3月期)	第42期 (平成23年3月期)	第43期 (平成24年3月期)	第44期 (当連結会計年度) (平成25年3月期)
売 上 高(百万円)	169,995	101,414	80,200	85,824
当期純利益又は 当期純損失(△)(百万円)	25,701	234	1,334	△1,073
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△)(円)	2,480.23	△49.01	71.48	△134.96
総 資 産(百万円)	105,734	73,870	58,375	48,170
純 資 産(百万円)	14,011	13,985	14,425	13,109

(注) 1. 第41期におきましては、平成21年11月6日付で、普通株式10株を1株に併合しております。

2. 1株当たり当期純利益及び1株当たり当期純損失は、自己株式を控除した期中平均株式総数より算出しております。

②当社の財産及び損益の状況

区 分	第41期 (平成22年3月期)	第42期 (平成23年3月期)	第43期 (平成24年3月期)	第44期 (当事業年度) (平成25年3月期)
売 上 高(百万円)	146,511	92,988	70,037	75,529
当期純利益又は 当期純損失(△)(百万円)	33,332	104	1,413	△297
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△)(円)	3,225.04	△64.51	79.26	△72.82
総 資 産(百万円)	98,900	64,055	48,009	35,675
純 資 産(百万円)	11,871	11,672	12,440	11,528

(注) 1. 第41期におきましては、平成21年11月6日付で、普通株式10株を1株に併合しております。

2. 1株当たり当期純利益及び1株当たり当期純損失は、自己株式を控除した期中平均株式総数より算出しております。

(3) 重要な子会社の状況等

①重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	主要な事業内容
株式会社コスモスモア	90百万円	100%	マンションギャラリー設営事業、インテリア販売事業、オフィス移転改修事業、スチールハウス建設事業
Cosmos Australia Pty. Ltd.	102百万豪ドル	100%	コスモスオーストラリアグループの統括事業、不動産コンサルティング事業等
CA Finance Pty Ltd	1百万豪ドル	100% (100%)	金融業
CA Asset Management Pty Ltd	0百万豪ドル	100% (100%)	不動産事業及びそれに附帯する事業
KBRV Resort Operations Pty. Ltd.	13百万豪ドル	100% (100%)	ホテル・リゾート運営事業
KBRV Services Pty. Ltd.	0百万豪ドル	100% (100%)	リゾート管理事業

(注)当社の議決権比率の()内の数字は、間接議決権比率であり、内数で記載しております。

②重要な業務提携の状況

相手先	契約内容
大和ライフネクスト株式会社	管理業務及び工事請負業務等に係る業務提携
大和ハウス工業株式会社	マンション共同事業開発等に係る業務提携

(4) 対処すべき課題

今後の日本経済は、新政権や日本銀行によるデフレからの早期脱却と景気回復に向けた各種経済・金融政策により、企業マインドや消費マインドが改善する等、景気回復へ向かうことが期待されております。

不動産市況におきましても、住宅購入マインドが改善し、新築マンション市場・マンション流通市場共に成約件数が好調に推移しております。

一方、景気回復への期待感を背景に事業用地の取得競争がますます激化する中で、今後の事業用地の高騰や建築費の上昇、不動産価格の先高観から価格上昇をにらんで売出物件が減少する傾向も一部で見られる等、今後の市場動向については、注意深く見極める必要があります。

このような事業環境のもと、当社は、事業再生計画期間におきましては資金効率を最優先して取り組んでまいりましたが、事業再生計画期間終了後、不動産販売事業においては、資金調達力を回復させ、事業用地の取得を積極的に展開し、新築マンション販売事業・戸建住宅販売事業の競争力を高めることに加え、既存集合住宅のリノベーションや建て替え事業等への取り組みも含めた一定のマーケットシェアを維持し、安定的な事業展開を目指す一方で、中古マンションのストック数が益々増加することを背景に、今後拡大が想定される不動産流通市場や大規模修繕工事・リフォーム市場等での事業拡大を図ることによる成長戦略の実現に向けた新たな投資が必要不可欠と考えております。

加えて、平成25年6月30日に普通株式を対価とする第1種優先株式の取得請求権の行使可能期間が開始することから、将来の株式希薄化リスクを低減させることや、第1種優先株式の残高を減少させることにより優先配当金の支払負担を軽減すること等の施策の実施も早急に対応しなければならない課題と認識しております。

当社は、上記の状況を早期に解消し、今後の当社の成長戦略の実現に向けて、財務基盤の強化を図ると共に、当社及び大和ハウスグループ（大和ハウス工業株式会社及びその子会社・関連会社の総称をいいます。以下同じ。）間の事業提携によるシナジーを促進し、当社及び大和ハウスグループの企業価値を向上させることを目的として、平成25年4月16日付で大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といい、当該契約による資本業務提携を「本資本業務提携」といいます。）を締結しました。

今後におきましては、株主の皆様、お取引先金融機関及び事業パートナーをはじめとする関係者の皆様のご期待にお応えすべく、大和ハウスグループとの一層の事業シナジーを促進し、経営基盤の強化を図るとともに企業価値の向上に取り組んでまいります。

なお、大和ハウス工業との本資本業務提携の概要は以下の通りであります。

①資本提携の概要等

1. 資本提携の概要

本資本業務提携に従い、平成25年6月27日に概要以下で定める要領で実施される予定です。

- (a) 当社は、大和ハウス工業を割当予定先として第三者割当の方法により新たに普通株式（払込金額の総額：9,500,022,000円）を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）

- (b) 本第三者割当の完了を条件として、当社は、本第三者割当により増加する資本金の額4,750,011,000円及び資本準備金の額4,750,011,000円をそれぞれ減少すること（以下「本資本金等の額の減少」といいます。）
 - (c) 本資本金等の額の減少の効力発生を条件として、当社は、大和ハウス工業を除く第1種優先株式を保有する株主の全員（株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三菱UFJリース株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社横浜銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社関西アーバン銀行及び信金中央金庫をいいます。）より、その保有する第1種優先株式（合計3,050,000株）を総額9,150,000,000円（1株当たり金3,000円）で取得すること（以下かかる自己株式取得を「本自己株式取得」といいます。）
 - (d) 本自己株式取得を条件として、当社は、第1種優先株式の内容のうち、当社の普通株式を対価とする取得請求権の取得価額を本第三者割当の1株当たりの払込金額と同額（金490円）へ修正し、かつ、その行使期間を平成25年6月27日へと早めた上で、大和ハウス工業が、その保有する第1種優先株式（100,000株）について当該取得請求権を行使すること
2. 役員選任議案の上程
- 当社は、大和ハウス工業が指名する非常勤取締役の候補者2名及び非常勤監査役の候補者1名を大和ハウス工業による本第三者割当に係る払い込みを条件として当社の取締役及び監査役にそれぞれ選任するために必要な議案を、本定時株主総会に上程いたします。
3. 上場及び経営体制の維持
- 大和ハウス工業は、当社の普通株式の上場及び本資本業務提携契約締結日時点の当社の経営体制等の維持・継続について了承し、上場会社としての当社の経営の自主性を尊重いたします。
4. 大和ハウス工業による株式の譲渡及び取得
- 大和ハウス工業は、大和ハウスグループが、当社が発行する株式の取得、譲渡、取得請求権の行使その他の方法により、その保有する当社の株式の数を変更する場合、その内容、必要性及び時期等について事前に当社との間で誠実に協議いたします。
5. 当社による株式の発行
- 当社は、本資本業務提携契約に定める場合以外に株式、新株予約権、新株予約権付社債その他の潜在株式を新たに発行する場合には、事前に大和ハウス工業と誠実に協議いたします。

②業務提携の概要

(a) 首都圏及び関西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、新築住宅の開発及び既存の集合住宅のリノベーション・建て替えへの取り組みも含めた一定のマーケットシェア維持を目指した安定的な事業継続を目指す、(b) 投資用不動産開発に注力し、当社と大和ハウス工業系列の投資法人との連携を目指す、(c) 当社と関連する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、拡大が想定される中古マンション、戸建住宅及び事業用不動産の流通市場並びに既存の集合住宅等の大規模修繕、リノベーション

ン及びリフォーム市場での当社の事業拡張を目指すといった基本方針の下、以下の各号に定める事業について、具体的な業務提携の促進を図るための協議を引き続き継続していきます。

1. 新築マンション開発事業

大和ハウス工業のマンション事業部と当社は、首都圏、及び、関西圏での新築マンション開発事業において、共同事業プロジェクトの拡張と、協調した商品開発・マーケティング力の強化を目指し、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

2. 中古マンションなどの流通仲介・リフォーム事業

大和ハウスグループと当社は、流通仲介・リフォーム事業の拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

3. 既存の集合住宅などにおける大規模修繕・リノベーション工事業等

大和ハウスグループと当社は、分譲マンションの大規模修繕・リノベーション工事業の受注拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。また、大和ハウスグループと当社は、企業の社宅及び賃貸マンションの再生案件などを主な対象とした、「一棟リノベーション・マンション分譲事業」に関しても一層の連携促進を図る。

4. 大和ハウス工業系列の投資法人との契約について

大和ハウス工業は、当社が「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」との間で不動産等の情報提供及び業務支援等を目的とする契約を締結することに協力する。

5. 賃貸運用資産の企画・マネジメント事業

当社は、現状の「賃貸マンションのサブリース」をメインとした賃貸事業の拡張のためにM&A手法も含めた受託案件数の増加を目指す。また、大和ハウスグループとの連携強化や不動産所有者への企画提案力、及び、提供する商品・サービスの競争力アップを目指すべく協議を行う。

6. オーストラリア事業

大和ハウス工業と当社は、オーストラリアにおけるプレーザー島事業に関して、当社のオーストラリア事業からの撤退方針を受け、両社が平成23年4月27日付で締結した業務提携に関する基本合意書に関しての見直しを行う。

これらの業務提携のほか、本第三者割当後、大和ハウス工業は、当社の事業推進のために必要な金融機関からの借入れに対し、以下の各号に定めるもののほか別途平成25年6月27日までに締結する保証委託契約に定めるところに従って、融資保証枠を供与することとなっております。大和ハウス工業は、当社が事業運営上必要な資金について金融機関からの借入れを行う場合、当社の要請に従い、当該保証委託契約に従って、金融機関からの借入の保証を行うこととなります。

1. 融資保証枠の上限：元本総額180億円

2. 契約期間：1年

(5) 主要な事業内容（平成25年3月31日現在）

当社グループは、当社及び子会社6社並びに関連会社1社により構成されており、事業は不動産販売事業、不動産販売代理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、工事事業、海外事業、これらに附帯する事業を行っております。当社グループが営む主な事業内容、各関係会社等の当該事業における位置付け及び報告セグメントとの関係は以下のとおりであります。

①不動産販売事業

・不動産販売事業

当社は、「イニシアシリーズ」等の新築マンション販売、「コスモアベニューシリーズ」等の戸建住宅販売、「ザ・ロアハウスシリーズ」のタウンハウス販売及びリノベーションマンション販売を行っております。

・不動産販売代理事業

当社は、新築マンションの販売代理等を行っております。

②不動産賃貸事業

当社は、マンション及びオフィスビル等の転貸（サブリース）等を行っております。

③不動産仲介事業

当社は、買い替え等の中古物件需要に対応するマンションの仲介、マンション及び事業用地等の土地・建物の仲介並びに不動産に関するコンサルティング等を行っております。

④その他事業

・工事事業

連結子会社の株式会社コスモスモアは、マンションギャラリー設営、インテリア販売、オフィス移転改修、スチールハウス建設等を行っております。

・海外事業

連結子会社のCosmos Australia Pty. Ltd. 及びその子会社4社は、オーストラリア・クイーンズランド州フレーザー島（世界遺産に登録されている世界最大の砂の島）においてホテル・リゾート運営等を行っている他、オーストラリア国内における不動産関連の事業を行っております。

(6) 主要な事業所（平成25年3月31日現在）

①当社

本社：東京都港区芝五丁目34番6号

西日本支社：大阪府大阪市北区中崎西二丁目4番12号

②主要な子会社の事業所

株式会社コスモスモア

本社：東京都港区芝五丁目33番7号

Cosmos Australia Pty. Ltd.

本社：オーストラリア・クイーンズランド州ブリスベン市

(7) 使用人の状況（平成25年3月31日現在）

①企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
不動産販売事業	137名（96名）	1名増（4名増）
不動産賃貸事業	26名（21名）	1名減（1名減）
不動産仲介事業	33名（22名）	1名減（1名増）
その他事業	134名（282名）	20名減（14名増）
全社（共通）	43名（16名）	3名減（1名減）
合計	373名（437名）	24名減（17名増）

(注) 1. 上記使用人数は就業人員であり、臨時使用人数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2. 全社（共通）として記載している使用人数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

②当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
239名（155名）	4名減（3名増）	37.6歳	13.4年

(注) 上記使用人数は就業人員であり、臨時使用人数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 企業集団の主要な借入先の状況（平成25年3月31日現在）

借入先	借入金残高
Daiwa House Australia Pty Ltd	2,065百万円
東光商事株式会社	1,170百万円
株式会社東京スター銀行	1,055百万円
オリックス株式会社	567百万円
商工組合中央金庫	400百万円

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

当社は、平成25年4月16日付で大和ハウス工業との間で、本資本業務提携契約を締結しております。

II. 会社の現況

(1) 株式の状況（平成25年3月31日現在）

①発行可能株式総数 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

②発行済株式の総数 15,632,603株

内訳 普通株式 12,482,603株

第1種優先株式 3,150,000株

(注)取得請求権の行使に伴い、劣後株式を取得するのと引き換えに普通株式を交付したことにより、普通株式の発行済株式の総数は、843,125株増加しております。なお、当社が取得した劣後株式5,655株については、平成24年4月23日付で消却し、発行済の劣後株式全ての消却が完了しております。

③株主数 7,447名

内訳 普通株式 7,437名

第1種優先株式 13名

(注)住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社が平成24年4月1日に合併したことにより、第1種優先株式の株主数が1名減少しております。

④大株主（上位10名）

株主名	持株数			持株比率 (%)
	普通株式 (千株)	第1種優先株式 (千株)	合計 (千株)	
株式会社三菱東京UFJ銀行	171	510	681	4.36
株式会社みずほコーポレート銀行	208	430	638	4.09
大阪証券金融株式会社	638	—	638	4.08
三井住友信託銀行株式会社	—	440	440	2.81
立花証券株式会社	412	—	412	2.64
株式会社三井住友銀行	129	260	389	2.49
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	—	365	2.34
株式会社SBI証券	308	—	308	1.97
三菱UFJリース株式会社	62	240	302	1.93
山路孟	267	—	267	1.71

(注) 1. 持株比率は、自己株式（普通株式）2,006株を控除して計算しております。

2. 住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社が平成24年4月1日に合併し、三井住友信託銀行株式会社に商号変更しております。

(2) 新株予約権等の状況（平成25年3月31日現在）

①新株予約権等に関する重要な事項

	第3回新株予約権	第4回新株予約権
発行決議の日	平成17年7月25日	平成17年7月25日
新株予約権の数	27個	21個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	2,700株 (新株予約権1個当たり100株)	2,100株 (新株予約権1個当たり100株)
新株予約権の払込価額	無償	無償
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	1株当たり3,317.2円	1株当たり3,317.2円
新株予約権の行使期間	平成17年7月26日から 平成27年6月28日まで	平成17年7月26日から 平成27年6月28日まで
新株予約権の主な行使条件	(注) 1	(注) 2

	第5回新株予約権	第6回新株予約権
発行決議の日	平成17年7月25日	平成17年7月25日
新株予約権の数	16個	2,123個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	1,600株 (新株予約権1個当たり100株)	212,300株 (新株予約権1個当たり100株)
新株予約権の払込価額	無償	無償
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	1株当たり3,317.2円	1株当たり3,317.2円
新株予約権の行使期間	平成17年7月26日から 平成27年6月28日まで	平成19年7月1日から 平成27年6月28日まで
新株予約権の主な行使条件	(注) 3	(注) 4

- (注) 1. 平成18年3月期に関する当社定時株主総会の終結時点まで、当社の取締役又は監査役の地位を喪失していないこと。但し、当社取締役会が地位の喪失にもかかわらず行使を認める旨決定した場合を除く。各第3回新株予約権の一部行使はできないこととする。
2. 平成19年3月期に関する当社定時株主総会の終結時点まで、当社の取締役又は監査役の地位を喪失していないこと。但し、当社取締役会が地位の喪失にもかかわらず行使を認める旨決定した場合を除く。各第4回新株予約権の一部行使はできないこととする。

3. 平成20年3月期に関する当社定時株主総会の終結時点まで、当社の取締役又は監査役の地位を喪失していないこと。但し、当社取締役会が地位の喪失にもかかわらず行使を認める旨決定した場合を除く。各第5回新株予約権の一部行使はできないこととする。
4. 行使時において、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は従業員の地位にあることを要する。但し、定年退職、会社都合による退職、その他正当な理由があると取締役会が決定した場合はこの限りでない。各第6回新株予約権の一部行使はできないこととする。

②上記新株予約権のうち当社役員の保有状況

上記新株予約権のうち当社役員の保有するものではありません。

(3) 会社役員 の 状 況

① 取締役及び監査役の状況(平成25年3月31日現在)

会社における地位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代表取締役社長	高 木 嘉 幸	社長執行役員 兼 住宅分譲本部長 兼 不動産ソリューション本部長 Cosmos Australia Pty. Ltd. 取締役社長 CA Finance Pty Ltd 取締役社長 CA Asset Management Pty Ltd 取締役社長
取 締 役	桑 原 伸 一 郎	常務執行役員 兼 住宅分譲本部副本部長
取 締 役	杉 谷 景	常務執行役員 兼 不動産ソリューション本部副本部長 兼 建築本部長
取 締 役	枝 廣 寿 雄	常務執行役員 兼 経営管理本部長
取 締 役	幸 田 昌 則	株式会社ネットワークハチジュウハチ 代表取締役 株式会社スペースデザイン 社外取締役
取 締 役	小 林 三 郎	中央大学大学院客員教授 一橋大学大学院非常勤講師 早稲田大学大学院非常勤講師
常 勤 監 査 役	渡 邊 典 彦	
監 査 役	久 賀 光 興	公認会計士久賀光興事務所 代表 大和ライフネクスト株式会社 社外監査役
監 査 役	坂 東 規 子	あたご法律事務所

- (注) 1. 監査役廣田幹雄氏は、平成24年6月28日開催の第43期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任いたしました。
2. 監査役渡邊典彦氏は、平成24年6月28日開催の第43期定時株主総会において新たに選任され就任いたしました。
3. 取締役幸田昌則氏、同小林三郎氏は社外取締役であります。
4. 監査役久賀光興氏、同坂東規子氏は社外監査役であります。
5. 監査役久賀光興氏は、公認会計士及び税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
6. 当社は、取締役幸田昌則氏、同小林三郎氏、監査役久賀光興氏及び同坂東規子氏を株式会社大阪証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

7. 平成24年10月1日付で、取締役の担当を次のとおり変更いたしました。

氏 名	新	旧
高 木 嘉 幸	代表取締役社長 兼 社長執行役員 兼 住宅分譲本部長 兼 不動産ソリューション本部長	代表取締役社長
桑 原 伸一郎	取締役 兼 常務執行役員 兼 住宅分譲本部副本部長	取締役<総務・人事・仲介事業・ 西日本支社担当>
杉 谷 景	取締役 兼 常務執行役員 兼 不動産ソリューション本部副本部長 兼 建築本部長	取締役<建築・賃貸事業担当>
枝 廣 寿 雄	取締役 兼 常務執行役員 兼 経営管理本部長	取締役<経理・財務担当>

②取締役及び監査役の当事業年度に係る報酬等の総額

区 分	員 数	報 酬 等 の 額
取 締 役	6名	85百万円
監 査 役	4名	20百万円
合 計	10名	105百万円

- (注) 1. 期末現在の員数は取締役6名、監査役3名であります。上記の員数と相違しておりますのは、平成24年6月28日開催の第43期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任した監査役1名を含んでいるためであります。
2. 取締役の報酬限度額は、平成18年6月29日開催の第37期定時株主総会において、年額5億円以内（但し、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない）、監査役の報酬限度額は年額60百万円以内と決議いただいております。
3. 上記には社外役員（4名）の当事業年度に係る報酬等の総額19百万円が含まれております。

③社外役員に関する事項

1. 他の法人等の業務執行者としての重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

取締役幸田昌則氏は、株式会社ネットワークハチジュウハチの代表取締役であります。当社は同社との間には特別な関係はありません。

監査役久賀光興氏は、公認会計士久賀光興事務所の代表であります。当社は同事務所との間には特別な関係はありません。

2. 他の法人等の社外役員等としての重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

取締役幸田昌則氏は、株式会社スペースデザインの社外取締役であります。同社は当社と不動産事業に関し競業関係にあります。

監査役久賀光興氏は、大和ライフネクスト株式会社の社外監査役であります。当社は同社との間で管理業務及び工事請負業務等に係る業務提携契約等を締結しております。

3. 当事業年度における主な活動状況

区 分	氏 名	主 な 活 動 状 況
社 外 取 締 役	幸 田 昌 則	当事業年度に開催した18回の取締役会全てに出席し、不動産業に係る幅広い経験と見識に基づき、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保するための発言を行っております。
社 外 取 締 役	小 林 三 郎	当事業年度に開催した18回の取締役会のうち17回に出席し、取締役会の意思決定の妥当性及び適正性を確保するための発言を行っております。
社 外 監 査 役	久 賀 光 興	当事業年度に開催した18回の取締役会のうち16回に出席し、また、当事業年度に開催した16回の監査役会のうち15回に出席し、主に会計・税務の見地から、適宜、意見を述べております。
社 外 監 査 役	坂 東 規 子	当事業年度に開催した18回の取締役会のうち17回に出席し、また、当事業年度に開催した16回の監査役会全てに出席し、主に法律見地から、適宜、意見を述べております。

(注) 1. 上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款第25条第2項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が3回ありました。

2. 当社は、平成24年8月21日に消費者庁長官より不当景品類及び不当表示防止法（以下「景品表示法」といいます。）第6条に基づく措置命令を受けました。これは当社が販売した4物件のマンションのパンフレット等の一部に、不当な表示を行っていたとして、必要な措置を取るよう命じられたものです。

上記措置命令に関し、当社は、平成25年4月10日に国土交通省関東地方整備局長より宅地建物取引業法第65条第1項による指示処分を受けました。これは業務に関し他の法令（景品表示法）に違反したとして、必要な措置を取るよう指示を受けたものです。

社外取締役幸田昌則氏、同小林三郎氏、社外監査役久賀光興氏、同坂東規子氏の4氏は、日頃から取締役会において法令遵守の視点に立った提言を行い、注意を喚起しておりました。当該措置命令後においては、再発防止の必要性和広告表示に関する社内教育の徹底等について意見表明を行いました。さらに当該指示処分後においては、宅地建物取引業法の規定遵守及び社内の業務管理体制の整備について意見表明を行いました。

4. 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額としております。

(4) 会計監査人の状況

①名称 新日本有限責任監査法人

②報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	46百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭 その他の財産上の利益の合計額	49百万円

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査及び四半期レビュー契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 当社の連結子会社であるCosmos Australia Pty. Ltd. は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているErnst & Young Australiaによる監査を受けております。

③会計監査人の解任又は不再任の決定方針

取締役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、監査役会の同意を得たうえで、又は、下記に掲げる監査役会の請求に基づいて、会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、取締役会に、会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることを請求いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の合意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

④責任限定契約の内容の概要

当社と会計監査人新日本有限責任監査法人は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額としております。

(5) 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

①取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

1. 役職員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保し、かつ社会的責任を果たすため、グループ行動憲章を策定し、当社並びに当社グループにおける全役職員に周知徹底させる。
2. 管理部門にコンプライアンス担当部署を設置し、企業活動の健全性を確保する。
3. コンプライアンスBOX(コンプライアンス相談窓口)を設置し、当社グループにおける法令遵守上疑義のある行為等について、当社グループの職員が取締役会又は取締役会の指名する者へ直接情報提供を行う手段を設ける。
4. 内部監査部門は、監査計画を策定し内部監査を実施する。

②取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

重要な意思決定及び報告に関しては、文書の作成、保存、管理及び廃棄に関する文書管理規程を策定する。

③損失の危険の管理に関する規程その他の体制

1. 投資予算管理、投資ルール管理、不動産の事業化リスクの把握及びリスク解消の追跡等を行う部署を設置し、事業部門から独立してリスクの管理を行う。
2. 各部門は、それぞれの業務についてガイドラインやマニュアルの策定等を行い、担当業務に関するリスクの管理を行う。特に事業部門においては、統括する部署を設置し、事業活動に関するリスクの管理を行う。

④取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

1. 中期経営計画等の全社的な目標を定め、当社及び当社グループとして達成すべき目標を明確にする。
2. 意思決定プロセスの簡素化等及び取締役の担当職域や職務権限の明確化等により意思決定の効率化を図る。
3. 重要な事項については経営会議等を設置し、十分に協議を行った後に意思決定を行う。

⑤当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

1. グループ行動憲章を定め、グループ全体のコンプライアンス体制の構築に努める。
2. 関係会社管理規程を定め、当社グループにおける業務の適正を確保する。
3. 当社及び当社グループにおける財務報告の信頼性の確保に向け、「財務報告に係る基本方針」を定め、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応する。

⑥監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

監査役の職務を補助する使用人として監査役スタッフを選任する。

⑦前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役の職務を補助する使用人(監査役スタッフ)の人事異動、人事考課、懲戒に関しては、監査役会の事前の同意を得るものとする。

⑧取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

1. 取締役及び使用人は、会社に重大な損失を与える事項が発生し又は発生するおそれがあるとき、役職員による違法又は不正な行為を発見したとき、その他監査役会が報告すべきものと定めた事項が生じたときは、監査役に報告する。
2. 法務担当部署は、係属中の訴訟等の一定の事項が記載された報告書を監査役へ提出する。

⑨その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役と内部監査部門とは緊密な連携を保ち、相互の情報交換を実施する。

連結貸借対照表

(平成25年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	33,687	流動負債	22,279
現金及び預金	8,394	支払手形及び買掛金	2,168
受取手形及び売掛金	1,624	短期借入金	1,264
販売用不動産	4,633	1年内返済予定の長期借入金	1,732
仕掛販売用不動産	13,003	未払金	8,461
その他のたな卸資産	334	未払法人税等	12
繰延税金資産	14	預り金	5,778
その他	5,742	賞与引当金	295
貸倒引当金	△59	その他	2,565
固定資産	14,482	固定負債	12,781
有形固定資産	423	長期借入金	2,998
建物及び構築物	118	長期預り保証金	2,486
その他	305	海外事業撤退損失引当金	7,256
無形固定資産	258	その他	39
投資その他の資産	13,800	負 債 合 計	35,060
長期貸付金	9,501	純 資 産 の 部	
繰延税金資産	30	株主資本	14,612
差入保証金	3,983	資本金	5,000
その他	345	資本剰余金	5,985
貸倒引当金	△61	利益剰余金	3,628
資 産 合 計	48,170	自己株式	△0
		その他の包括利益累計額	△1,502
		その他有価証券評価差額金	0
		為替換算調整勘定	△1,503
		純 資 産 合 計	13,109
		負 債 純 資 産 合 計	48,170

連結損益計算書

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売上高		85,824
売上原価		69,932
売上総利益		15,891
販売費及び一般管理費		13,329
営業利益		2,562
営業外収益		
受取利息	67	
設備賃貸料	47	
その他	41	155
営業外費用		
支払利息	493	
資金調達費用	95	
その他	28	617
経常利益		2,100
特別損失		
固定資産除却損	2	
和解金	1,542	
海外事業撤退損失引当金繰入額	1,645	3,190
税金等調整前当期純損失(△)		△1,089
法人税、住民税及び事業税	25	
法人税等還付税額	△45	
法人税等調整額	3	△16
当期純損失(△)		△1,073

連結株主資本等変動計算書

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
株主資本	
資本金	
当期首残高	5,000
当期変動額	
当期変動額合計	—
当期末残高	5,000
資本剰余金	
当期首残高	5,985
当期変動額	
当期変動額合計	—
当期末残高	5,985
利益剰余金	
当期首残高	5,315
当期変動額	
剰余金の配当	△614
当期純損失 (△)	△1,073
当期変動額合計	△1,687
当期末残高	3,628
自己株式	
当期首残高	△0
当期変動額	
自己株式の取得	△0
当期変動額合計	△0
当期末残高	△0
株主資本合計	
当期首残高	16,300
当期変動額	
剰余金の配当	△614
当期純損失 (△)	△1,073
自己株式の取得	△0
当期変動額合計	△1,687
当期末残高	14,612

科 目	金 額
その他の包括利益累計額	
 その他有価証券評価差額金	
当期首残高	0
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0
当期変動額合計	0
当期末残高	0
 為替換算調整勘定	
当期首残高	△1,874
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	371
当期変動額合計	371
当期末残高	△1,503
 その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△1,874
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	371
当期変動額合計	371
当期末残高	△1,502
純資産合計	
当期首残高	14,425
当期変動額	
剰余金の配当	△614
当期純損失（△）	△1,073
自己株式の取得	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	371
当期変動額合計	△1,315
当期末残高	13,109

連結注記表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数	6社
主要な連結子会社の名称	株式会社コスモスモア Cosmos Australia Pty. Ltd.

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 なし

(2) 持分法を適用していない関連会社（株式会社ラムザ都市開発）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

在外連結子会社の決算日は12月31日であり、連結計算書類の作成にあたり同日現在の計算書類を使用しております。ただし連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。以上を除いた連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産

主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①賃貸用有形固定資産

定額法

②上記以外の有形固定資産

定率法

（リース資産を除く）

③自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法

④上記以外の無形固定資産

定額法

（リース資産を除く）

⑤リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費は支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

- ①貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については主として貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ②賞与引当金 従業員の賞与の支払いに備えるため、実際支払い額を見積り、当連結会計年度負担額を計上しております。
- ③海外事業撤退損失引当金 海外事業撤退に係る損失に備えるため、追加負担見込額を計上しております。

※事業再生計画期間終了に際して、改めて海外事業の方向性を検討した結果、当該事業から撤退する方針であることから、当連結会計年度において事業再生損失引当金の海外事業に関する部分を海外事業撤退損失引当金へ引継いでおります。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ・その他の工事
工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外連結子会社の資産負債及び費用収益は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(7) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

- ①消費税等の会計処理方法 税抜方式によっております。
ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。
- ②連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

連結貸借対照表

前連結会計年度まで固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「長期預り保証金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より、区分掲記しました。

なお、前連結会計年度の「長期預り保証金」は2,883百万円であります。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供されている資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供されている資産

販売用不動産	2,050百万円
仕掛販売用不動産	3,188百万円
流動資産その他	0百万円
計	5,239百万円

※上記のほか、CA Finance Pty LtdによるDaiwa House Australia Pty Ltdからの借入に対して、Cosmos Australia Pty. Ltd. 及びその子会社4社の総財産(4,026百万円)を担保に供しております。

(2) 担保に係る債務

短期借入金	264百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,732百万円
長期借入金	2,998百万円
計	4,995百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 945百万円

3. 保証債務等

保証債務

(被保証者)

住宅ローン利用顧客	2,991百万円
株式会社セーキ	601百万円
計	3,592百万円

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首の株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 の株式数(株)
普通株式	11,639,478	843,125	—	12,482,603
第1種優先株式	3,150,000	—	—	3,150,000
劣後株式	5,655	—	5,655	—
合計	14,795,133	843,125	5,655	15,632,603

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加843,125株は、取得請求権の行使に伴い、劣後株式5,655株を取得すると引き換えに普通株式を交付したことによる増加であります。

2. 劣後株式の発行済株式総数の減少5,655株は、自己株式の消却による減少であります。

2. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月28日 定時株主総会	第1種優先株式	614	195	平成24年3月31日	平成24年6月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月21日 定時株主総会	第1種優先株式	資本剰余金	611	194	平成25年3月31日	平成25年6月24日

3. 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

	平成17年7月25日取締役会決議分
目的となる株式の種類	普通株式
目的となる株式の数	218,700株
新株予約権の残高	2,187個

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、流動性を重視し、短期的な預金等に限定しており、資金調達については主に銀行借入による方針であります。また、デリバティブ取引は、事業に係る資産及び負債に関する金利及び為替の変動等のリスクヘッジを目的とし、投機的な取引は行わない方針であります。なお、当連結会計年度において、デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクにさらされております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクにさらされております。

貸付金は、取引先企業等の信用リスクにさらされております。また、海外事業に関する長期貸付金については、為替の変動リスクにさらされております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクにさらされております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、その全てが1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に事業用地の取得資金及び建築費の支払いに係る資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクにさらされております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク（取引先の契約不履行に係るリスク）の管理

当社グループは、営業債権、貸付金及び差入保証金について、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

②市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

③資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、当該時価を把握することが極めて困難と認められるものについては、次表に含めておりません。

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	8,394	8,394	—
(2) 受取手形及び売掛金	1,624	1,624	—
(3) 長期貸付金	9,501		
海外事業撤退損失引当金 ※	△7,256		
	2,245	2,356	110
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	2	2	—
資産計	12,266	12,377	110
(1) 支払手形及び買掛金	2,168	2,168	—
(2) 短期借入金	1,264	1,264	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	1,732	1,732	—
(4) 長期借入金	2,998	3,061	63
負債計	8,164	8,227	63

※ 海外事業に関する長期貸付金については、当社グループは海外事業から撤退する方針であることから、海外事業撤退に係る損失に備えるための海外事業撤退損失引当金を計上しているため、これを控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

(資産)

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

(負債)

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	連結貸借対照表計上額(百万円)
差入保証金 ※1	3,983
非上場株式等 ※2	125

※1 賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

※2 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

種類	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
現金及び預金	8,394	—	—	—	—	—
受取手形及び売掛金	1,624	—	—	—	—	—
長期貸付金	—	9,501	—	—	—	—
合計	10,018	9,501	—	—	—	—

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

種類	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
1年内返済予定の 長期借入金	1,732	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,578	420	—	—	—
合計	1,732	2,578	420	—	—	—

(1株当たり情報に関する注記)

- 1株当たり純資産額 ……………… △1,522円45銭
- 1株当たり当期純損失(△) ……………… △134円96銭

(重要な後発事象に関する注記)

当社は、平成25年4月16日開催の取締役会決議に基づき、同日付で大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といい、当該契約による資本業務提携を「本資本業務提携」といいます。）を締結いたしました。また、当社は、当該取締役会において、本資本業務提携に従い、以下の事項を行うことを併せて決議しております。

1. 本資本業務提携契約の締結

(1) 資本提携の概要等

①資本提携の概要

- 当社は、大和ハウス工業を割当予定先として第三者割当の方法により新たに普通株式（払込金額の総額：9,500,022,000円）を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）
- 本第三者割当の完了を条件として、当社は、資本金の額4,750,011,000円及び資本準備金の額4,750,011,000円をそれぞれ減少すること（以下「本資本金等の額の減少」といいます。）
- 本資本金等の額の減少の効力発生を条件として、当社は、大和ハウス工業を除く第1種優先株式を保有する株主の全員（株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三菱UFJリース株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社横浜銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社関西アーバン銀行及び信金中央金庫をいい、以下「既存優先株主」と総称します。）より、その保有する第1種優先株式（合計3,050,000株）を総額9,150,000,000円（1株当たり金3,000円）で取得すること（以下かかる自己株式取得を「本自己株式取得」といいます。）

(エ) 本自己株式取得を条件として、第1種優先株式の内容のうち、当社の普通株式を対価とする取得請求権の取得価額を本第三者割当の1株当たりの払込金額と同額（金490円）へ修正し、かつ、その行使期間を平成25年6月27日へと早めた上で、大和ハウス工業が、その保有する第1種優先株式（100,000株）について当該取得請求権を行使すること（以下「本転換」といいます。）

②役員選任議案の上程

当社は、大和ハウス工業が指名する非常勤取締役の候補者2名及び非常勤監査役の候補者1名を大和ハウス工業による本第三者割当に係る払い込みを条件として当社の取締役及び監査役にそれぞれ選任するために必要な議案を、平成25年6月21日開催予定の当社の定時株主総会に上程いたします。

③上場及び経営体制の維持

大和ハウス工業は、当社の普通株式の上場及び本資本業務提携契約締結日時点の当社の経営体制等の維持・継続について了承し、上場会社としての当社の経営の自主性を尊重いたします。

④大和ハウス工業による株式の譲渡及び取得

大和ハウス工業は、大和ハウスグループ（大和ハウス工業株式会社及びその子会社・関連会社の総称をいいます。以下同じ。）が、当社が発行する株式の取得、譲渡、取得請求権の行使その他の方法により、その保有する当社の株式の数を変更する場合、その内容、必要性及び時期等について事前に当社との間で誠実に協議いたします。

⑤当社による株式の発行

当社は、本資本業務提携契約に定める場合以外に株式、新株予約権、新株予約権付社債その他の潜在株式を新たに発行する場合には、事前に大和ハウス工業と誠実に協議いたします。

(2) 業務提携の概要

(a) 首都圏及び関西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、新築住宅の開発及び既存の集合住宅のリノベーション・建て替えへの取り組みも含めた一定のマーケットシェア維持を目指した安定的な事業継続を目指す、(b) 投資用不動産開発に注力し、当社と大和ハウス工業系列の投資法人との連携を目指す、(c) 当社と関連する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、拡大が想定される中古マンション、戸建住宅及び事業用不動産の流通市場並びに既存の集合住宅等の大規模修繕、リノベーション及びリフォーム市場での当社の事業拡張を目指すといった基本方針の下、以下の各号に定める事業について、具体的な業務提携の促進を図るための協議を引き続き継続していきます。

①新築マンション開発事業

大和ハウス工業のマンション事業部と当社は、首都圏、及び、関西圏での新築マンション開発事業において、共同事業プロジェクトの拡張と、協調した商品開発・マーケティング力の強化を目指し、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

②中古マンションなどの流通仲介・リフォーム事業

大和ハウスグループと当社は、流通仲介・リフォーム事業の拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

③既存の集合住宅などにおける大規模修繕・リノベーション工事業等

大和ハウスグループと当社は、分譲マンションの大規模修繕・リノベーション工事業の受注拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。また、大和ハウスグループと当社は、企業の社宅及び賃貸マンションの再生案件などを主な対象とした、「一棟リノベーション・マンション分譲事業」に関しても一層の連携促進を図る。

④大和ハウス工業系列の投資法人との契約について

大和ハウス工業は、当社が「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」との間で不動産等の情報提供及び業務支援等を目的とする契約を締結することに協力する。

⑤賃貸運用資産の企画・マネジメント事業

当社は、現状の「賃貸マンションのサブリース」をメインとした賃貸事業の拡張のためにM&A手法も含めた受託案件数の増加を目指す。また、大和ハウスグループとの連携強化や不動産所有者への企画提案力、及び、提供する商品・サービスの競争力アップを目指すべく協議を行う。

⑥オーストラリア事業

大和ハウス工業と当社は、オーストラリアにおけるプレーザー島事業に関して、当社のオーストラリア事業からの撤退方針を受け、両社が平成23年4月27日付で締結した業務提携に関する基本合意書に関しての見直しを行う。

これらの業務提携のほか、本第三者割当後、大和ハウス工業は、当社の事業推進のために必要な金融機関からの借入れに対し、以下の各号に定めるものの他別途払込期日までに締結する保証委託契約に定めるところに従って、融資保証枠を供与することとなっております。大和ハウス工業は、当社が事業運営上必要な資金について金融機関からの借入れを行う場合、当社の要請に従い、当該保証委託契約に従って、金融機関からの借入の保証を行うこととなります。

①融資保証枠の上限：元本総額180億円

②契約期間：1年

2. 本第三者割当

(1) 株式の種類及び数	普通株式 19,387,800株
(2) 株式の払込金額	1株につき490円
(3) 株式の払込金額の総額	9,500,022,000円
(4) 払込期日	平成25年6月27日
(5) 増加する資本金及び資本準備金	資本金 4,750,011,000円 資本準備金 4,750,011,000円
(6) 割当予定先	大和ハウス工業
(7) 資金使途	本自己株式取得及び一般運転資金

(8) その他

平成25年6月21日開催予定の定時株主総会の特別決議による承認が得られること及び割当予定先による私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第10条第2項に基づく届出について法定の待機期間が経過しかつ公正取引委員会により排除措置命令等本第三者割当による新株式の発行を妨げる措置又は手続がとられていないことが条件となります。

3. 本資本金等の額の減少

(1) 減少すべき資本金の額 4,750,011,000円

(2) 減少すべき資本準備金の額 4,750,011,000円

(3) 資本金の額及び資本準備金の額の減少の方法

会社法第447条第1項及び第3項並びに会社法第448条第1項及び第3項の規定に基づき資本金の額及び資本準備金の額の減少を上記のとおり行った上で、それぞれの全額を「その他資本剰余金」に振り替えます。

(4) 効力発生日 平成25年6月27日

4. 本自己株式取得

(1) 取得の理由

大和ハウス工業の保有分以外の全ての第1種優先株式を会社法第156条第1項の規定により自己株式として取得するものであります。

(2) 取得対象株式の種類 第1種優先株式

(3) 取得株式総数 3,050,000株

(4) 株式の取得価額の総額 9,150,000,000円（1株当たり金3,000円）

(5) 取得日 平成25年6月27日

(6) その他

当社は、平成25年4月16日付で、既存優先株主との間で、既存優先株主が保有する第1種優先株式全ての買い取りに係る合意書を締結しております。

5. 自己株式の消却

(1) 消却対象株式の種類 第1種優先株式

(2) 消却株式総数 3,150,000株

(3) 消却日 平成25年6月27日

(4) その他

本自己株式取得及び本転換により取得した第1種優先株式全てを消却するものであります。

(その他注記)

記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

貸借対照表

(平成25年3月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	29,623	流動負債	20,730
現金及び預金	6,975	支払手形	1,205
売掛金	205	短期借入金	1,264
販売用不動産	4,644	1年内返済予定の長期借入金	1,732
仕掛販売用不動産	13,058	リース債務	7
その他のたな卸資産	10	未払金	8,340
前渡金	2,080	未払費用	131
前払費用	167	未払法人税等	12
差入保証金	1,076	前受金	1,851
立替金	1,056	預り金	5,765
その他	349	賞与引当金	181
貸倒引当金	△0	その他	236
固定資産	6,052	固定負債	3,416
有形固定資産	167	長期借入金	933
建物	51	長期預り保証金	2,483
工具器具及び備品	51	負債合計	24,147
リース資産	64	純資産の部	
無形固定資産	222	株主資本	11,528
商標権	8	資本金	5,000
ソフトウェア	175	資本剰余金	5,923
その他	38	資本準備金	93
投資その他の資産	5,662	その他資本剰余金	5,829
投資有価証券	125	利益剰余金	605
関係会社株式	1,486	利益準備金	61
長期前払費用	16	その他利益剰余金	544
差入保証金	3,958	繰越利益剰余金	544
その他	137	自己株式	△0
貸倒引当金	△61	純資産合計	11,528
資産合計	35,675	負債純資産合計	35,675

損 益 計 算 書

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売上高		75,529
売上原価		63,067
売上総利益		12,462
販売費及び一般管理費		9,968
営業利益		2,493
営業外収益		
受取利息	0	
受取配当金	54	
設備賃貸料	47	
その他	33	136
営業外費用		
支払利息	344	
資金調達費用	95	
その他	16	456
経常利益		2,173
特別損失		
和解金	1,542	
関係会社株式評価損	982	
その他	3	2,528
税引前当期純損失 (△)		△354
法人税、住民税及び事業税	△11	
法人税等還付税額	△45	△56
当期純損失 (△)		△297

株主資本等変動計算書

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
株主資本	
資本金	
当期首残高	5,000
当期変動額	
当期変動額合計	—
当期末残高	5,000
資本剰余金	
資本準備金	
当期首残高	93
当期変動額	
当期変動額合計	—
当期末残高	93
その他資本剰余金	
当期首残高	5,829
当期変動額	
当期変動額合計	—
当期末残高	5,829
資本剰余金合計	
当期首残高	5,923
当期変動額	
当期変動額合計	—
当期末残高	5,923
利益剰余金	
利益準備金	
当期首残高	—
当期変動額	
利益準備金の積立	61
当期変動額合計	61
当期末残高	61

科 目	金 額
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	
当期首残高	1,517
当期変動額	
利益準備金の積立	△61
剰余金の配当	△614
当期純損失 (△)	△297
当期変動額合計	△973
当期末残高	544
利益剰余金合計	
当期首残高	1,517
当期変動額	
剰余金の配当	△614
当期純損失 (△)	△297
当期変動額合計	△911
当期末残高	605
自己株式	
当期首残高	△0
当期変動額	
自己株式の取得	△0
当期変動額合計	△0
当期末残高	△0
株主資本合計	
当期首残高	12,440
当期変動額	
剰余金の配当	△614
当期純損失 (△)	△297
自己株式の取得	△0
当期変動額合計	△912
当期末残高	11,528
純資産合計	
当期首残高	12,440
当期変動額	
剰余金の配当	△614
当期純損失 (△)	△297
自己株式の取得	△0
当期変動額合計	△912
当期末残高	11,528

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法
 - (1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法
 - (2) その他有価証券
時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
時価のないもの 移動平均法による原価法
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
3. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 賃貸用有形固定資産 定額法
 - (2) 上記以外の有形固定資産 定率法
（リース資産を除く）
 - (3) 自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法
 - (4) 上記以外の無形固定資産 定額法
（リース資産を除く）
 - (5) 長期前払費用 期限内均等償却法
 - (6) リース資産
所有権移転外ファイナンス・リース リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法
4. 繰延資産の処理方法
株式交付費は支出時に全額費用として処理しております。
5. 引当金の計上基準
 - (1) 貸倒引当金 債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
 - (2) 賞与引当金 従業員の賞与の支払いに備えるため、実際支払い額を見積り、当事業年度負担額を計上しております。
6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準
外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
7. その他計算書類作成のための基本となる事項
 - (1) 消費税等の会計処理方法 税抜方式によっております。

ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

1. 貸借対照表

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「未収入金」(当事業年度末254百万円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、流動資産の「その他」に含めて表示しております。

2. 損益計算書

前事業年度まで区分掲記して表示しておりました「固定資産除却損」(当事業年度3百万円)は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より、特別損失の「その他」に含めて表示しております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供されている資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供されている資産

販売用不動産	2,050百万円
仕掛販売用不動産	3,188百万円
前渡金	0百万円
計	5,239百万円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	264百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,732百万円
長期借入金	933百万円
計	2,929百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額	376百万円
3. 関係会社に対する短期金銭債権	22百万円
4. 関係会社に対する長期金銭債権	2百万円
5. 関係会社に対する短期金銭債務	222百万円

6. 保証債務等

保証債務

(被保証者)

住宅ローン利用顧客	2,991百万円
Daiwa House Australia Pty Ltd	2,065百万円
株式会社セーキ	601百万円
計	5,658百万円

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社に対する売上高	51百万円
2. 関係会社に対する営業費用	1,013百万円
3. 関係会社に対する営業取引以外の取引高	53百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末の 株式数(株)
普通株式	1,692	314	—	2,006
劣後株式	—	5,655	5,655	—
合計	1,692	5,969	5,655	2,006

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加314株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 劣後株式の自己株式の株式数の増加5,655株は、取得請求権の行使により取得したことによるものであります。また、減少5,655株は、取得した劣後株式の自己株式全てを平成24年4月23日付で消却したことによるものであります。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

税務上の繰越欠損金	28,438百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	22百万円
賞与引当金否認額	69百万円
販売用不動産評価損否認	2,843百万円
減損損失	22百万円
その他	2,989百万円
繰延税金資産小計	34,385百万円
評価性引当額	△34,385百万円
繰延税金資産合計	一百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳
当事業年度については、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 子会社

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	株式会社コスモスモア	所有 直接100%	役員兼任 2人	金銭の借入	1,000	—	—
				金銭の返済	1,000	—	—
				利息の支払	0	—	—
子会社	CA Finance Pty Ltd	所有 間接100%	役員兼任 1人	債務の保証	2,065	—	—

(注) 1. 上記各社は、当社の議決権を有しておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

市場価格・市場金利を勘案して、一般的な取引条件と同様に決定しております。

3. CA Finance Pty LtdによるDaiwa House Australia Pty Ltdからの借入に対して債務保証を行っております。なお、当該保証に関する保証料等は収受しておりません。

2. 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員 の 近親者	坂東 司朗	被所有 直接0.0%	法律顧問	法律業務の 委託	15	未払金	12

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

日本弁護士連合会の「弁護士の報酬に関する規程」を参考に事案の内容等を勘案して決定しております。

(1 株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額	△1,649円19銭
2. 1株当たり当期純損失(△)	△72円82銭

(重要な後発事象に関する注記)

当社は、平成25年4月16日開催の取締役会決議に基づき、同日付で大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といい、当該契約による資本業務提携を「本資本業務提携」といいます。）を締結いたしました。また、当社は、当該取締役会において、本資本業務提携に従い、以下の事項を行うことを併せて決議しております。

1. 本資本業務提携契約の締結

(1) 資本提携の概要等

①資本提携の概要

- (ア) 当社は、大和ハウス工業を割当予定先として第三者割当の方法により新たに普通株式（払込金額の総額：9,500,022,000円）を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）
- (イ) 本第三者割当の完了を条件として、当社は、資本金の額4,750,011,000円及び資本準備金の額4,750,011,000円をそれぞれ減少すること（以下「本資本金等の額の減少」といいます。）
- (ウ) 本資本金等の額の減少の効力発生を条件として、当社は、大和ハウス工業を除く第1種優先株式を保有する株主の全員（株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三菱UFJリース株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社横浜銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社関西アーバン銀行及び信金中央金庫をいい、以下「既存優先株主」と総称します。）より、その保有する第1種優先株式（合計3,050,000株）を総額9,150,000,000円（1株当たり金3,000円）で取得すること（以下かかる自己株式取得を「本自己株式取得」といいます。）
- (エ) 本自己株式取得を条件として、第1種優先株式の内容のうち、当社の普通株式を対価とする取得請求権の取得価額を本第三者割当の1株当たりの払込金額と同額（金490円）へ修正し、かつ、その行使期間を平成25年6月27日へと早めた上で、大和ハウス工業が、その保有する第1種優先株式（100,000株）について当該取得請求権を行使すること（以下「本転換」といいます。）

②役員選任議案の上程

当社は、大和ハウス工業が指名する非常勤取締役の候補者2名及び非常勤監査役の候補者1名を大和ハウス工業による本第三者割当に係る払い込みを条件として当社の取締役及び監査役にそれぞれ選任するために必要な議案を、平成25年6月21日開催予定の当社の定時株主総会に上程いたします。

③上場及び経営体制の維持

大和ハウス工業は、当社の普通株式の上場及び本資本業務提携契約締結日時点の当社の経営体制等の維持・継続について了承し、上場会社としての当社の経営の自主性を尊重いたします。

④大和ハウス工業による株式の譲渡及び取得

大和ハウス工業は、大和ハウスグループ（大和ハウス工業株式会社及びその子会社・関連会社の総称をいいます。以下同じ。）が、当社が発行する株式の取得、譲渡、取得請求権の行使その他の方法により、その保有する当社の株式の数を変更する場合、その内容、必要性及び時期等について事前に当社との間で誠実に協議いたします。

⑤当社による株式の発行

当社は、本資本業務提携契約に定める場合以外に株式、新株予約権、新株予約権付社債その他の潜在株式を新たに発行する場合には、事前に大和ハウス工業と誠実に協議いたします。

(2) 業務提携の概要

(a) 首都圏及び関西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、新築住宅の開発及び既存の集合住宅のリノベーション・建て替えへの取り組みも含めた一定のマーケットシェア維持を目指した安定的な事業継続を目指す、(b) 投資用不動産開発に注力し、当社と大和ハウス工業系列の投資法人との連携を目指す、(c) 当社と関連する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、拡大が想定される中古マンション、戸建住宅及び事業用不動産の流通市場並びに既存の集合住宅等の大規模修繕、リノベーション及びリフォーム市場での当社の事業拡張を目指すといった基本方針の下、以下の各号に定める事業について、具体的な業務提携の促進を図るための協議を引き続き継続していきます。

①新築マンション開発事業

大和ハウス工業のマンション事業部と当社は、首都圏、及び、関西圏での新築マンション開発事業において、共同事業プロジェクトの拡張と、協調した商品開発・マーケティング力の強化を目指し、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

②中古マンションなどの流通仲介・リフォーム事業

大和ハウスグループと当社は、流通仲介・リフォーム事業の拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

③既存の集合住宅などにおける大規模修繕・リノベーション工事業等

大和ハウスグループと当社は、分譲マンションの大規模修繕・リノベーション工事業の受注拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。また、大和ハウスグループと当社は、企業の社宅及び賃貸マンションの再生案件などを主な対象とした、「一棟リノベーション・マンション分譲事業」に関しても一層の連携促進を図る。

④大和ハウス工業系列の投資法人との契約について

大和ハウス工業は、当社が「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」との間で不動産等の情報提供及び業務支援等を目的とする契約を締結することに協力する。

⑤賃貸運用資産の企画・マネジメント事業

当社は、現状の「賃貸マンションのサブリース」をメインとした賃貸事業の拡張のためにM&A手法も含めた受託案件数の増加を目指す。また、大和ハウスグループとの連携強化や不動産所有者への企画提案力、及び、提供する商品・サービスの競争力アップを目指すべく協議を行う。

⑥オーストラリア事業

大和ハウス工業と当社は、オーストラリアにおけるフレーザー島事業に関して、当社のオーストラリア事業からの撤退方針を受け、両社が平成23年4月27日付で締結した業務提携に関する基本合意書に関しての見直しを行う。

これらの業務提携のほか、本第三者割当後、大和ハウス工業は、当社の事業推進のために必要な金融機関からの借入れに対し、以下の各号に定めるものの他別途払込期日までに締結する保証委託契約に定めるところに従って、融資保証枠を供与することとなっております。大和ハウス工業は、当社が事業運営上必要な資金について金融機関からの借入れを行う場合、当社の要請に従い、当該保証委託契約に従って、金融機関からの借入の保証を行うこととなります。

①融資保証枠の上限：元本総額180億円

②契約期間：1年

2. 本第三者割当

- | | |
|--------------------|--|
| (1) 株式の種類及び数 | 普通株式 19,387,800株 |
| (2) 株式の払込金額 | 1株につき490円 |
| (3) 株式の払込金額の総額 | 9,500,022,000円 |
| (4) 払込期日 | 平成25年6月27日 |
| (5) 増加する資本金及び資本準備金 | 資本金 4,750,011,000円
資本準備金 4,750,011,000円 |
| (6) 割当予定先 | 大和ハウス工業 |
| (7) 資金使途 | 本自己株式取得及び一般運転資金 |
| (8) その他 | |

平成25年6月21日開催予定の定時株主総会の特別決議による承認が得られること及び割当予定先による私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第10条第2項に基づく届出について法定の待機期間が経過しかつ公正取引委員会により排除措置命令等本第三者割当による新株式の発行を妨げる措置又は手続がとられていないことが条件となります。

3. 本資本金等の額の減少

- | | |
|--------------------------|----------------|
| (1) 減少すべき資本金の額 | 4,750,011,000円 |
| (2) 減少すべき資本準備金の額 | 4,750,011,000円 |
| (3) 資本金の額及び資本準備金の額の減少の方法 | |

会社法第447条第1項及び第3項並びに会社法第448条第1項及び第3項の規定に基づき資本金の額及び資本準備金の額の減少を上記のとおり行った上で、それぞれの全額を「その他資本剰余金」に振り替えます。

- | | |
|-----------|------------|
| (4) 効力発生日 | 平成25年6月27日 |
|-----------|------------|

4. 本自己株式取得

(1) 取得の理由

大和ハウス工業の保有分以外の全ての第1種優先株式を会社法第156条第1項の規定により自己株式として取得するものであります。

- | | |
|----------------|------------------------------|
| (2) 取得対象株式の種類 | 第1種優先株式 |
| (3) 取得株式総数 | 3,050,000株 |
| (4) 株式の取得価額の総額 | 9,150,000,000円（1株当たり金3,000円） |
| (5) 取得日 | 平成25年6月27日 |
| (6) その他 | |

当社は、平成25年4月16日付で、既存優先株主との間で、既存優先株主が保有する第1種優先株式全ての買い取りに係る合意書を締結しております。

5. 自己株式の消却

- | | |
|---------------|------------|
| (1) 消却対象株式の種類 | 第1種優先株式 |
| (2) 消却株式総数 | 3,150,000株 |
| (3) 消却日 | 平成25年6月27日 |
| (4) その他 | |

本自己株式取得及び本転換により取得した第1種優先株式全てを消却するものであります。

(その他注記)

記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

平成25年5月15日

株式会社コスモスイニシア
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 坂 田 純 孝 ㊞
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 廿 樂 眞 明 ㊞
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 下 田 琢 磨 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社コスモスイニシアの平成24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際し

て、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社コスモスイニシア及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

1. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成25年4月16日開催の取締役会において、大和ハウス工業株式会社との間で、資本業務提携契約の締結及び同社に対する第三者割当による新たな普通株式の発行を決議している。
2. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成25年4月16日開催の取締役会において、第三者割当によって増加した資本金及び資本準備金の額の減少を決議している。
3. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成25年4月16日開催の取締役会において、第三者割当によって調達した資金により、大和ハウス工業株式会社を除く優先株主の全員から、その保有する第1種優先株式を取得することを決議している。
4. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成25年4月16日開催の取締役会において、資本提携の一環として、大和ハウス工業株式会社が、その保有する第1種優先株式について会社の普通株式を対価とする取得請求権を行使すること及び会社は取得した第1種優先株式全てを消却することを決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

独立監査人の監査報告書

平成25年5月15日

株式会社コスモスイニシア
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 坂 田 純 孝 ㊞
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 廿 樂 眞 明 ㊞
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 下 田 琢 磨 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社コスモスイニシアの平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第44期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。

監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

1. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成25年4月16日開催の取締役会において、大和ハウス工業株式会社との間で、資本業務提携契約の締結及び同社に対する第三者割当による新たな普通株式の発行を決議している。
2. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成25年4月16日開催の取締役会において、第三者割当によって増加した資本金及び資本準備金の額の減少を決議している。
3. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成25年4月16日開催の取締役会において、第三者割当によって調達した資金により、大和ハウス工業株式会社を除く優先株主の全員から、その保有する第1種優先株式を取得することを決議している。
4. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成25年4月16日開催の取締役会において、資本提携の一環として、大和ハウス工業株式会社が、その保有する第1種優先株式について会社の普通株式を対価とする取得請求権を行使すること及び会社は取得した第1種優先株式全てを消却することを決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

監査役会の監査報告

平成25年5月17日

株式会社コスモスイニシア
代表取締役社長 高木嘉幸 殿

株式会社コスモスイニシア監査役会
常勤監査役 渡邊典彦 ㊟
監査役 久賀光興 ㊟
監査役 坂東規子 ㊟

監査報告書

当監査役会は、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第44期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、当該事業年度の監査の方針、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、当該事業年度の監査の方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査部門その他使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び内部監査部門その他使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

なお、当社は平成24年8月21日に不当景品類及び不当表示防止法第4条第1項の規定に対する違反により、消費者庁から同法第6条の規定に基づく措置命令を受けました。また、当該措置命令を受けたことが宅地建物取引業法第65条第1項に該当するものであることから、平成25年4月10日に国土交通省関東地方整備局長から指示処分を受けました。当社は上記措置命令および指示処分を厳粛に受け止め、再発防止策の徹底に取り組んでいることを確認しておりますが、監査役会としては引き続き監視を強化してまいります。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(注) 監査役 久賀光興、監査役 坂東規子は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以 上

以 上

メ モ

A series of 20 horizontal dashed lines for writing notes.