

平成19年3月期 決算短信

平成19年5月14日

上場会社名 株式会社コスモスイニシア 上場取引所 JASDAQ
 コード番号 8844 URL <http://www.cigr.co.jp>
 代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 町田 公志
 問合せ先責任者 役職名 執行役員グループ戦略室長 氏名 高野 慎一 TEL (03) 3580-2680
 定時株主総会開催予定日 平成19年6月28日 配当支払開始予定日 平成19年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成19年6月28日

(百万円未満切捨て)

1. 19年3月期の連結業績 (平成18年4月1日～平成19年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	213,472	(△6.4)	17,810	(△23.1)	15,800	(△19.7)	15,685	(—)
18年3月期	227,957	(19.5)	23,165	(72.2)	19,688	(108.9)	△68,099	(—)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
19年3月期	121.17	89.17	37.3	6.4	8.3
18年3月期	△696.91	—	△151.9	6.9	10.2

(参考) 持分法投資損益 19年3月期 — 百万円 18年3月期 — 百万円

(注) 平成18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本当期純利益率」を「自己資本当期純利益率」の欄に記載しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年3月期	250,535	46,613	18.6	225.37
18年3月期	243,981	37,399	15.3	91.90

(参考) 自己資本 19年3月期 46,595百万円 18年3月期 — 百万円

(注) 平成18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年3月期	△14,458	△2,321	1,908	15,679
18年3月期	1,044	27,190	△22,521	30,553

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
18年3月期	—	—	—	—	—	—
19年3月期	—	7.50	7.50	891	6.2	4.7
20年3月期 (予想)	—	7.50	7.50		4.0	

(注) 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況であります。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式（非上場）の配当の状況については、3ページ「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 20年3月期の連結業績予想 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
中間期	91,000	(△8.6)	7,000	(△16.3)	5,500	(△25.9)	13,500	(128.1)	108.50
通期	207,000	(△3.0)	18,500	(3.9)	15,500	(△1.9)	23,500	(49.8)	187.56

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
- ①会計基準の改正に伴う変更 有
- ②①以外の変更 無
- （注）詳細は、19ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ①期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年3月期末 118,893,727株 18年3月期末 115,163,727株
- ②期末自己株式数 19年3月期末 19,269株 18年3月期末 3,408株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、27ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 19年3月期の個別業績（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	164,894	(△9.7)	14,313	(△29.3)	12,795	(△26.0)	14,509	(—)
18年3月期	182,631	(22.6)	20,254	(95.8)	17,298	(152.0)	△69,242	(—)

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
19年3月期	111.10		82.43	
18年3月期	△708.33		—	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
19年3月期	225,020		37,170		16.5	146.09		
18年3月期	205,470		29,971		14.6	27.47		

(参考) 自己資本 19年3月期 37,170百万円 18年3月期 — 百万円

2. 20年3月期の個別業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	70,000	(△12.0)	5,500	(△18.8)	5,000	(△18.8)	13,500	(148.1)	108.50	
通期	165,000	(0.1)	15,000	(4.8)	13,000	(1.6)	22,000	(51.6)	174.94	

※本資料記載及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく異なる可能性があります。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳及び配当金総額は以下のとおりです。

(1) 第1回A種優先株式

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間) 百万円
	中間期末	期末	年間	
	円 銭	円 銭	円 銭	
19年3月期	—	80.00	80.00	920
18年3月期	—	60.30	60.30	693
20年3月期 (予想)	—	80.00	80.00	920

(2) 第1回B種優先株式

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間) 百万円
	中間期末	期末	年間	
	円 銭	円 銭	円 銭	
19年3月期	—	40.00	40.00	284
18年3月期	—	30.10	30.10	304
20年3月期 (予想)	—	40.00	40.00	284

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

◆当期の経営成績

当期の業績は、新規のマンション・戸建住宅分譲事業を中心とする不動産販売事業、不動産管理事業、不動産賃貸事業など全セグメントにおいて、中期経営計画を上回ったことなどにより、売上高は 2,134 億 72 百万円（対前期比 6.4%減）、営業利益は 178 億 10 百万円（同 23.1%減）、経常利益は 158 億円（同 19.7%減）となりました。一方で、当期においては、前期の固定資産の減損損失をはじめとする特別損失がなくなったことから、当期純利益は 156 億 85 百万円（前期は 680 億 99 百万円の当期純損失）となりました。

<当期の連結業績>

(単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	対前期比	増減率
売上高	213,472	227,957	△14,484	△6.4%
営業利益	17,810	23,165	△5,355	△23.1%
経常利益	15,800	19,688	△3,887	△19.7%
当期純利益	15,685	△68,099	83,784	—

◆事業の種類別セグメントの業績概況

【不動産販売事業】

新規のマンション販売におきましては、『リボンシティレジデンス』（埼玉県）、『ヴェルデマーレコスモ横濱汐見台』（神奈川県）、『大阪ブライトパークス』（大阪府）など当期中に 3,325 戸（対前期比 816 戸減）を引き渡し、売上高 993 億 54 百万円（同 14.4%減）を計上いたしました。

新規の戸建住宅販売におきましては、『グランフォーラム宮崎桜の邸』（神奈川県）、『コスモアベニュー草加新田』（埼玉県）など、条件付宅地分譲を含めて 593 区画（同 95 区画増）を引き渡し、売上高 291 億 15 百万円（同 29.0%増）を計上いたしました。

土地・建物販売におきましては、投資用賃貸マンションの販売（CRF事業）における『コスモグラフィア西新宿』（東京都）、リノベーション事業における『レシオン武蔵小杉』（神奈川県）などを引き渡したことに加え、土地・建物及び長期保有販売用不動産を売却したことにより、売上高 292 億 17 百万円（同 20.2%減）を計上いたしました。

その結果、不動産販売事業における売上高は 1,576 億円 87 百万円（同 10.0%減）、営業利益 155 億 28 百万円（同 22.8%減）を計上いたしました。

<不動産販売事業の業績>

(単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	対前期比	増減率
売上高	157,687	175,267	△17,579	△10.0%
営業利益	15,528	20,103	△4,574	△22.8%

<売上高の内訳>

(単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期		平成 18 年 3 月期		対前期比		
	販売数量	金額	販売数量	金額	販売数量	金額	増減率
新規マンション（戸）	3,325	99,354	4,141	116,060	△816	△16,706	△14.4%
新規戸建住宅（区画）	593	29,115	498	22,574	95	6,541	29.0%
投資用賃貸マンション（棟）	3	4,498	2	4,054	1	443	10.9%
コンバージョン・リノベーション（件）	32	12,567	8	3,218	24	9,349	290.5%
土地・その他（件）	191	12,151	259	29,360	△68	△17,208	△58.6%
合計	—	157,687	—	175,267	—	△17,579	△10.0%

※土地・その他には、リニューアルマンション販売（平成 19 年 3 月期：148 戸・平成 18 年 3 月期：221 戸）を含む。

※新規マンション販売における未契約完成在庫は 70 戸であります。

【不動産管理事業】

不動産管理事業におきましては、引き続き新規案件の管理受託に努め、マンションの管理戸数が前期末比 6,008 戸増加の 128,801 戸と堅調に推移したことに加え、効率的な業務推進に努めたことなどにより、売上高 189 億 83 百万円（同 2.4%増）、営業利益 14 億 79 百万円（同 4.4%増）を計上いたしました。

<不動産管理事業の業績> (単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	対前期比	増減率
売上高	18,983	18,541	441	2.4%
営業利益	1,479	1,416	62	4.4%
管理数量 (戸数・棟)	128,801 戸	122,793 戸	6,008 戸	4.9%
分譲マンション	118,023 戸	112,889 戸	5,134 戸	4.5%
賃貸マンション	10,778 戸	9,904 戸	874 戸	8.8%
ビル・厚生施設	317 棟	328 棟	△11 棟	△3.4%

【不動産賃貸事業】

不動産賃貸事業におきましては、サブリースのマンション受託戸数が前期末比 941 戸増加の 6,983 戸となるなど、新規物件の受託を積極的に展開したことなどにより、売上高 121 億 75 百万円 (同 12.6%増)、営業利益 1 億 46 百万円 (同 1 億 49 百万円増) を計上いたしました。

<不動産賃貸事業の業績> (単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	対前期比	増減率
売上高	12,175	10,809	1,366	12.6%
賃貸	69	307	△237	△77.4%
転貸 (サブリース)	12,106	10,502	1,603	15.3%
営業利益	146	△3	149	—
転貸マンション戸数	6,983	6,042	941	15.6%
空室率	4.8%	6.3%	△1.5%	—

【その他事業】

①不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、法人仲介、一般仲介における既分譲物件や新築買替えの対応、販売受託に注力したことから取扱件数は増加いたしました。一方で取扱手数料率が低下したことなどにより、売上高 19 億円 (同 9.7%減) を計上いたしました。

②工事業

工事業におきましては、オフィスビル改修工事の受注が増加し、またモデルルームの設営工事及び受託管理物件の修繕・リフォーム等も順調に推移したことなどにより、売上高 168 億 99 百万円 (同 9.6%増) を計上いたしました。

上記事業に加え、不動産コンサルティング事業、当社分譲住宅のお客様に対するインテリア販売、たな卸資産の一時的賃貸、海外事業などによるものを合計した結果、その他事業におきましては、売上高 312 億 31 百万円 (同 4.2%増)、営業利益 11 億 41 百万円 (同 39.2%減) を計上いたしました。

<その他事業の業績> (単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	対前期比	増減率
売上高	31,231	29,966	1,265	4.2%
仲介	1,543	1,665	△121	△7.3%
販売受託	356	439	△82	△18.7%
工事	16,899	15,423	1,475	9.6%
その他	12,431	12,438	△6	△0.1%
営業利益	1,141	1,878	△736	△39.2%
仲介取扱件数	1,840	1,498	342	22.8%
仲介	977	972	5	0.5%
販売受託	863	526	337	64.1%

◆次期の業績見通し

次期 (平成 20 年 3 月期) の業績見通しにつきましては、下記の通り、売上高は 2,070 億円、営業利益は 185 億円、経常利益は 155 億円を見込んでおります。また、これまでの当社の実績及び将来の業績計画においても十分な利益 (課税所得) が見込まれることから、税効果会計に伴う繰延税金資産を増額計上することにより、当期純利益は 235 億円を計画しております。

なお、次期より連結納税制度を適用する予定であります。

〔連結業績予想〕

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期 (計画)		平成 19 年 3 月期 (実績)	通期増減
	中間期	通期		
売上高	91,000	207,000	213,472	△6,472
不動産販売事業	64,300	150,000	157,687	△7,687
不動産管理事業	9,700	19,500	18,983	516
不動産賃貸事業	6,500	13,000	12,175	824
不動産仲介事業	900	2,100	1,900	199
工事業	7,000	17,000	16,899	100
その他事業	5,000	11,500	12,431	△931
連結消去	△2,400	△6,100	△6,606	506
営業利益	7,000	18,500	17,810	689
経常利益	5,500	15,500	15,800	△300
当期純利益	13,500	23,500	15,685	7,814

〔不動産販売事業の内訳〕

(単位：百万円)

	平成 20 年 3 月期 (計画)				平成 19 年 3 月期 (実績)	
	中間期		通期		販売数量	金額
	販売数量	金額	販売数量	金額		
新規マンション (戸)	1,188	42,000	2,857	97,000	3,325	99,354
戸建住宅 (区画)	296	13,500	648	30,000	593	29,115
投資用賃貸マンション (棟)	3	4,200	5	6,000	3	4,498
コンバージョン・リノベーション (件)	—	1,200	—	3,000	32	12,567
土地・その他 (件)	—	3,400	—	14,000	191	12,151
合計	—	64,300	—	150,000	—	157,687

※戸建住宅には、条件付宅地分譲を含む。

※土地・その他には、リニューアルマンション販売を含む。

〔販売状況 (平成 19 年 4 月 30 日現在) 〕

		引渡予定	契約済	契約進捗率
中間期	新規マンション (戸)	1,188	850	71.5%
	戸建住宅 (区画)	296	65	22.0%
通 期	新規マンション (戸)	2,857	1,278	44.7%
	戸建住宅 (区画)	648	65	10.0%

(2) 財政状態に関する分析

◆資産、負債、純資産に関する分析

当期末の資産・負債・純資産及び主要経営指標

<連結>

(単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	対前期比
総資産	250,535	243,981	6,554
総負債	203,921	204,995	△1,073
純資産	46,613	38,986	7,627
自己資本 (内優先株式)	46,595 (18,600)	37,399 (25,600)	9,196 (△7,000)
ネット有利子負債 (内タームローン残高)	103,198 (—)	78,870 (11,546)	24,327 (△11,546)
ネットD/Eレシオ	2.2 倍	2.1 倍	0.1 倍
総資本回転率	0.9 回	0.8 回	0.1 回
ROA (総資本営業利益率)	7.4%	8.2%	△0.8%

※ネットD/Eレシオ：(有利子負債－現預金)÷自己資本

※総資本回転率：売上高÷期首・期末平均総資産

※ROA (総資本営業利益率)：(営業利益＋営業外収益)÷期首・期末平均総資産

※前期末の純資産の数値につきましては、従来の(「株主資本」＋「少数株主持分」)を記載しております。

◆キャッシュ・フローの状況に関する分析

当期末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、156 億 79 百万円となりました。〔前期末は 305 億 53 百万円〕

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に税金等調整前当期純利益 156 億 16 百万円や減価償却費 7 億 50 百万円の資金増加があった一方で、事業用地の仕入れが順調に進捗したことにより、たな卸資産が増加し、共同事業における相手先への分配金支払を行ったことにより、預り金が減少したことなどから 144 億 58 百万円の資金の減少となりました。〔前期は 10 億 44 百万円の増加〕

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に有形固定資産の取得による支出及び貸付けによる支出があったことなどから 23 億 21 百万円の資金の減少となりました。〔前期は 271 億 90 百万円の増加〕

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、優先株式の償還及び優先配当金を支払ったことによる資金減少があった一方で、事業用地の仕入に伴う資金調達を行ったことなどから 19 億 8 百万円の資金の増加となりました。〔前期は 225 億 21 百万円の減少〕

◆キャッシュ・フロー関連指標の推移

項 目	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期	平成 18 年 3 月期	平成 19 年 3 月期
自己資本比率	16.7%	15.9%	15.3%	18.6%
時価ベースの自己資本比率	6.8%	6.6%	44.3%	40.6%
債務償還年数	—	—	104.7 年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	0.5	—

※各指標の基準は下記のとおりであります。

いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

株式時価総額：期末株価終値×期末発行済普通株式数（自己株式控除後）

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

有利子負債：貸借対照表上に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

※債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、平成 16 年 3 月期、平成 17 年 3 月期及び平成 19 年 3 月期は営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループにおける不動産販売事業の特性として、営業キャッシュ・フローが毎期大きく変動する可能性があります。

※本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。今後、事業環境の変化を含む様々な要因によって、実際の業績が大きく異なる可能性があります。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

今後の配当政策につきましては、企業体質の強化並びに将来的な事業展開に備えた内部留保の充実、また収益状況に応じた優先株式の強制償還の実施などを勘案するとともに、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。

当期の期末配当金（普通株式）につきましては、期初公表しております通り、1 株当たり 7 円 50 銭の配当（復配）を予定しております。

また、次期（平成 20 年 3 月期）の期末配当金（普通株式）につきましても、1 株当たり 7 円 50 銭の配当を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他の重要と考えられる事項を記載しております。又、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また、発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。又、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意下さい。

本項における将来に関する事項は、平成 19 年 5 月 14 日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 不動産市況、金利動向及び税制等について

- ① 当社グループの主要事業である不動産販売事業は、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客様の購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。
- ② 当社グループの主要事業である不動産販売事業は、主に建設業者との間において工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っており、特定会社への依存関係はございませんが、建設業者の資材・部材の調達において、国内外の経済情勢等の影響により、価格高騰などの問題が発生した場合、当社の建築費上昇という結果をもたらす可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産販売事業における事業用地の取得資金および建築費の一部を、主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社グループは、主要グループ各社とキャッシュ・マネジメント・サービス（CMS）契約を締結し、グループ資金の効率化を図るとともに、運転資金を用途とするコミットメントライン（融資枠 295 億円）並びに不動産開発資金を用途とするコミットメントライン（融資枠 270 億円）を活用した資金調達の機動性確保、キャッシュマネジメントの効率化を更に推進し、また、大型プロジェクトにおける不動産流動化・証券化スキームを活用した資金調達手段の多様化にも取り組むことにより金融コストの削減を図ってまいります。

(3) 瑕疵担保責任について

当社は、独自に「標準仕様書」「品質管理基準」を定めるとともに、構造設計については第三者による二重のチェック体制（ピアチェック制度）を新たに導入するなど、設計段階から建設工事過程における重要なポイントを各現場で検査・確認し、一貫した品質管理を体系的に行っていくなど、高品質な住宅の提供に努めております。また、アフターサービスの充実を図るため、建物竣工後 2～3 ヶ月間マンション内に工事関係者の職員が常駐し、入居されたお客様からのご要望、各種手直し、修繕などスピーディーな対応を行っております。しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合は、間接損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用発生、又は当社の商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少などの可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 協力会社への依存について

当社グループの提供する商品及びサービスにおいて、当社グループの従業員等が直接実施する場合を除いては、戸建建築やモデルルーム設営等の工事や管理事業における清掃、設備保守点検、植栽管理、緊急対応等の業務を所定の審査を経て登録した協力会社へ発注しております。当社グループといたしましては、協力会社が行う業務はそのまま当社評価にも通じるものであることから、日頃より良好なコミュニケーションを図るとともに、定期的に技術・ノウハウの共有に努めております。しかしながら、協力会社の予期せぬ業績不振や事故等により事業継続できなくなるなどの不測の事態が発生した場合は、代替措置に伴う追加の費用発生やサービス提供が遅延する可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) システム障害について

当社の連結子会社である㈱コスモスライフは、当期末において 12 万戸を超えるマンションの管理委託を受けており、管理組合の会計業務全般、日常の保守点検や清掃業務等の協力会社への発注管理、各管理建物の基本情報から管理・工事履歴等をデータベース化することによりコンピューターシステムを結ぶネットワークを活用して業務を行っております。

したがって、データの毀損やソフトウェアのバグを含むシステムトラブル等により、システムが停止するといった障害が発生した場合には、当社グループに直接的・間接的損害が生じる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するにあたり、マンション及び戸建住宅をご購入頂いたお客様、もしくはご検討頂いたお客様、又はマンション管理業務における区分所有者等の個人情報をお預かりさせていただいており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループといたしましては、情報管理に関する規程等の整備・個人情報保護方針（プライバシーポリシー）の制定を行うとともに、社員教育システムの運用・オフィス入退館システムの導入など、情報管理全般にわたる体制強化を図っております。また、当社の連結子会社である㈱コスモスライフ、㈱コスモスモアにおきましては、個人情報の適切な取扱い、管理体制の構築に資することから、財団法人日本情報処理開発協会（JIPDEC）により制定された「プライバシーマーク」の認定を受けるなど、個人情報管理体制を強化するとともに、アクセス権を制限するなど個人情報が漏洩することが無いように、社内体制を整備しております。

しかしながら、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による売上の減少、又は損害賠償による費用発生等の可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 法的規制等について

当社グループが事業展開するにあたり、以下の法的規制等を受けております。

- ①不動産業は、「国土利用計画法」、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、「不動産特定共同事業法」などの法的規制等を受けております。当社は不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。
- ②不動産管理業は、「マンションの管理の適正化に関する法律」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である㈱コスモスライフは、不動産管理業者として同法律に基づく免許を受け、事業展開しております。
- ③建設業は、「建設業法」、「建築士法」、「建設リサイクル法」、「労働安全衛生法」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である㈱コスモスマは、建設業者として、「建設業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制等が設けられる場合には、当社グループの事業活動が制限を受ける可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 海外事業について

当社の連結子会社である Cosmos Australia Pty.Ltd. 及びその子会社 3 社は、オーストラリア・クイーンズランド州にある世界遺産に認定されているフレーザー島内において、ホテル・リゾート運営を中心に事業展開し、自然環境と調和した開発を行っております。ご利用客のうち、オーストラリア国内からの集客が 50% 以上のシェアを占め、次に欧州各国など海外からのご利用が多くなっております。したがって、現地におけるホテル・リゾート事業は、特にオーストラリア国内の景気動向の影響を受けやすいため、現地の景気悪化など経済情勢が変化した場合、集客数の減少に伴い売上高が減少するなどの可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) ゴルフ場開発事業について

当社は、平成 18 年 4 月 17 日開催の取締役会におきまして、連結子会社である芝山グリーンヒル㈱で行うゴルフ場開発事業に関して、ゴルフコース造成完了後に当社が保有する同社の全株式及び同社に対して有する債権を譲渡することを決議し、当該事業の承継先との間で譲渡に関する基本合意書並びに株式及び債権譲渡契約書を締結いたしました。今後、ゴルフコース造成完了までの事業計画については慎重に進めてまいります。将来において想定外の状況が発生した場合は、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 減損会計について

当社グループは、前期において固定資産の減損会計を適用し、連結ベースで 251 億円、個別ベースで 191 億円の減損損失を特別損失として計上し、その後、資産効率の観点から保有賃貸資産の売却を促進してまいりました。今後、不動産賃貸市場の市況悪化等により保有不動産の投資利回りが変動した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 優先株式の発行について

当社は、平成 17 年 6 月 30 日付で機関投資家 10 社を割当先とする総計 2,560 万株の優先株式を発行しており、当該優先株式には、普通株式への転換請求権が付与されております。

将来におきまして、当該優先株式の普通株式への転換が行われた場合には、当社普通株式の既存持分の希薄化、また株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

当社といたしましては、当該優先株式については強制償還の権利を有していることから、更なる業績向上に努めるとともに、普通株主の皆様への安定的な利益還元を念頭に早期の償還を計画しております。

なお、平成 18 年 7 月 7 日付で優先株式 7 百万株の償還を行っております。

(12) ユニゾン・キャピタル㈱が運営するファンドによる株式保有について

当連結会計年度末において、ユニゾン・キャピタル㈱がアドバイザーを務めるファンドの当社発行済株式総数（自己株式除く）に対する所有割合は 40.8% であります。当社は平成 17 年 6 月にマネジメント・バイ・アウトの手法により、リクルートグループより独立をし、同ファンドは当社の資本パートナーの関係にあります。同ファンドは当社の企業価値を高め、投資収益を得ることを目的としており、今後についても当社株式を売却する可能性があり、その場合には、当社株式の株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、(株)コスモスイニシア(当社)および連結子会社 11 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、不動産管理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、工事業、海外事業、これらに附帯するその他事業を行っております。当社及び当社の関係会社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事業の種類別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

当社は、「イニシアシリーズ」等の新築マンションおよび「コスモアベニューシリーズ」等の戸建住宅分譲、「コスモグラフィアシリーズ」の投資用賃貸マンションの一棟販売(CRF事業)、投資用賃貸ビルの一棟販売(CBF事業)、不動産のバリューアップ、用途変更による不動産の付加価値創造を目的としたリノベーション・コンバージョン事業等における土地・建物販売を行っております。(有)コスモアセットマネジメント・スリー、(有)シーエーエム・フォー武蔵小杉、RC武蔵小杉特定目的会社及び(有)CAM5は、マンションプロジェクト等におけるノンリコースローン取り組みを目的に設立された会社であります。

(2) 不動産管理事業

(株)コスモスライフは、マンション・商業ビル・厚生施設などの管理運営を行っております。

(3) 不動産賃貸事業

当社は、マンション・商業ビル等を賃借及び所有し、これらの転貸(サブリース)・賃貸を行っております。

(4) その他事業

① 不動産仲介事業

当社は、新築マンションの受託販売、買替え等の中古物件需要に対応するマンションの仲介、事業用等の土地・建物の仲介を行っております。

② 工事業

(株)コスモモアは、オフィス改修工事、マンション販売におけるモデルルームの設営、戸建建築工事、住宅及び事務所等のリフォーム・コーディネートを行っております。また、(株)コスモスライフは、マンション共用部の建物・設備の保守・修繕工事を行っております。

③ 海外事業

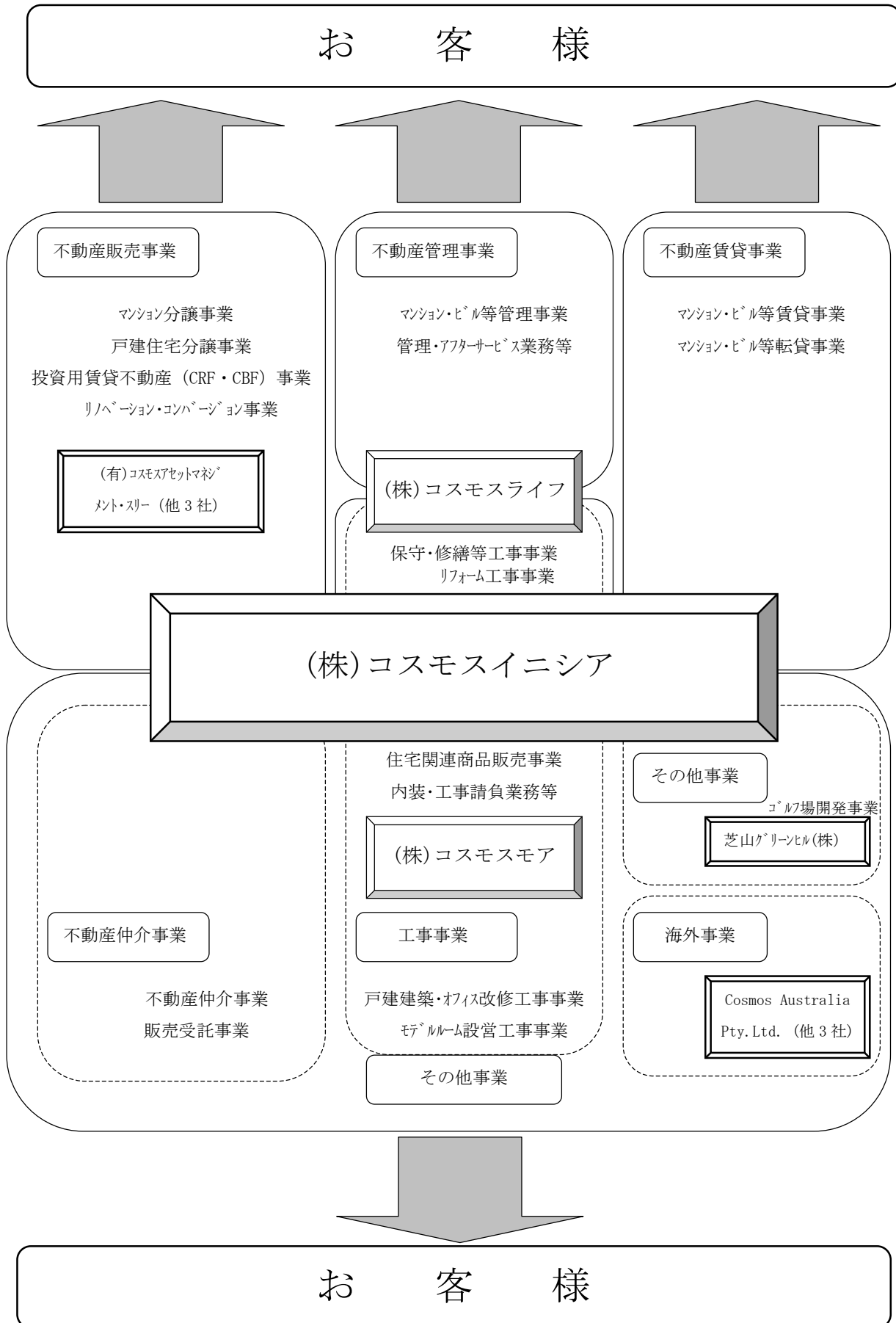
Cosmos Australia Pty.Ltd.及びその子会社 3 社は、オーストラリア・クイーンズランド州フレーザー島(世界遺産に登録されている世界最大の砂の島)においてホテル・リゾート運営を行っている他、オーストラリア国内における不動産に附帯する事業を行っております。

④ その他

- ・当社は、国内外の不動産に関するコンサルティング事業、たな卸資産の一時的利用等不動産に附帯する事業を行っております。
- ・(株)コスモスライフは、保険代理事業を行っております。
- ・(株)コスモモアは、当社が新築マンションを販売したお客様に対するインテリア販売事業を行っております。
- ・芝山グリーンヒル(株)は、ゴルフ場開発事業を行っております。

なお、当社は平成 18 年 4 月 17 日付で、同社が行うゴルフ場開発事業の譲渡に関する基本合意書を締結しております。

以上の主な関係会社の事業内容を(株)コスモスイニシアの事業との関連で図示すると次のとおりであります。



※事業の種類別セグメントは、「不動産販売事業」、「不動産管理事業」、「不動産賃貸事業」、及び「その他」に分かれております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、一昨年 12 月に各ステークホルダーとの約束をグループブランドステートメントとして策定いたしました。グループ企業がより一層連携を図ることにより、Empathy 能力を持ったプロ集団として、お客様の求める、もしくはこれから求めるようになる「安心」や「喜び」を常に先回りして理解し、具体的なソリューションを提供することで、社会に対して常に「新基準を提示する企業グループ」として認められる存在になりたいと考えております。そして、当社ならびに(株)コスモスライフ、(株)コスモスマア等グループ会社が一丸となってマンション分譲事業に加え、戸建住宅分譲事業、管理、賃貸、仲介、工事など幅広い事業展開を通じて「人々が夢を実現できる社会をつくる」ことを目指してまいります。

(2) 投資単位引き下げに関する考え方及び方針

投資単位の引き下げは、個人投資家をはじめとする幅広い投資家の皆様に広く株式市場にご参加いただき、株式の流動性を高めるとともに、株価形成の安定性にも有効な施策の一つであると考えております。

当社株式の投資単位の引下げに関する具体的な施策およびその時期等につきましては、現段階において未定であります。今後の当社の株価水準や株主構成、当社株式の流通状況等の推移を勘案し、慎重に検討してまいります所存でございます。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、昨年 2 月に策定しましたコスモスイニシアグループ中期経営計画（平成 19 年 3 月期～平成 21 年 3 月期）について、初年度である平成 19 年 3 月期の実績を踏まえ、今後の当社グループの成長を支える磐石な事業基盤の確立を目指し、安定した利益成長の実現とグループ企業価値最大化を図るため、この中期経営計画の見直し（ローリング）をいたしました。

当社グループは、引き続き、コスモスイニシアグループブランドの確立・向上に努め、市況の波に左右されにくい磐石な事業基盤の確立に向けた「高水準かつ安定した売上高規模」、「高水準かつ安定した事業利益率」、「総資本回転率に表れる完成在庫の少なさ」という 3 つの指標に目配りをしたバランス経営を推進するとともに、本中期経営計画の期間内において、全ての優先株式（3 月末現在：発行済優先株式数 18,600 千株）の償還、長期保有販売用不動産の売却を完了することなどにより、更なる財務体質の改善を図ってまいります。また、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、投資時点での見極めが非常に重要であることから、景気動向や市況等の外部環境の先読みをはじめ、当社グループが蓄積してきた『不動産に関する豊富な専門知識と情報量』並びに『独自の分析ノウハウ』に基づき、『お客様のニーズを的確に捉える精緻なマーケティング』を引き続き徹底追求し、これらの当社グループが持つ『知的資産（＝無形の経営資源）』を用地仕入、商品企画及び販売戦略に活用してまいります。今後におきましても、「中期経営計画（ローリング・プラン）」の推進を最重要課題と位置付け、更に市況に対するマーケティングの精度を高め、マンション及び戸建住宅分譲事業を中心とした不動産販売事業、賃貸、仲介といった事業の深耕に努めるとともに、ブランドステートメントの実現に向け努力し、管理、工事などを含めたグループ事業全体でのシナジー効果を最大限に発揮することにより、グループ企業価値最大化に向けて取り組んでまいります所存であります。

また、コーポレートガバナンス、内部統制システムの一層の強化を図ると共に、CSR（企業の社会的責任）などへの取り組みについてもグループ一丸となって推進してまいります。

なお、中期経営計画（ローリング・プラン）における具体的に目標とする主要連結経営指標は、下記のとおりであります。

※本日、別途「コスモスイニシアグループ中期経営計画のローリングについて」を情報開示しておりますのでご参照ください。

<主要連結経営指標 P / L >

(単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期 (実績)	平成 20 年 3 月期 (計画)	平成 21 年 3 月期 (計画)
売上高	213,472	207,000	240,000
営業利益	17,810	18,500	20,000
経常利益	15,800	15,500	17,000
当期純利益	15,685	23,500	16,500

<主要連結経営指標 B / S >

(単位：百万円)

	平成 19 年 3 月期 (実績)	平成 20 年 3 月期 (計画)	平成 21 年 3 月期 (目標)
ネット有利子負債残高	103,198	120,000	80,000
自己資本 (内優先株式)	46,595 (18,600)	55,000 (6,500)	63,000 (-)
ネット D / E レシオ	2.2 倍	2.2 倍	1.3 倍
総資本回転率	0.9 回	0.8 回	0.9 回
ROA (総資本営業利益率)	7.4%	7.3%	7.5%

※ネット D / E レシオ：(有利子負債－現預金) ÷ 自己資本

※総資本回転率：売上高 ÷ 期首・期末平均総資産

※ROA (総資本営業利益率)：(営業利益＋営業外収益) ÷ 期首・期末平均総資産

(4) 内部管理体制の整備・運用状況

平成 19 年 1 月 29 日付で開示しておりますコーポレートガバナンスに関する報告書の「内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備の状況」に記載されている事項と内容が重複しておりますので、記載を省略しております。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		対前年比	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金	※1	30,553		15,679		△14,873	
受取手形及び売掛金		5,545		5,219		△326	
たな卸資産	※1 ※2 ※9	145,359		168,759		23,399	
繰延税金資産		3,026		3,493		466	
その他	※1	16,555		14,991		△1,564	
貸倒引当金		△117		△17		100	
流動資産合計		200,922	82.4	208,125	83.1	7,202	3.6
II 固定資産							
有形固定資産							
建物及び構築物		5,883		5,875			
減価償却累計額		3,191	2,692	3,109	2,765	73	
土地	※2 ※9		11,511		10,702	△808	
その他		1,702		1,999			
減価償却累計額		1,090	612	1,185	813	201	
有形固定資産合計		14,815	6.1	14,281	5.7	△533	△3.6
無形固定資産		1,269	0.5	1,463	0.6	193	15.3
投資その他の資産							
投資有価証券	※5	11,377		9,855		△1,521	
長期貸付金		8,195		8,907		712	
更生債権その他これに準ずる 債権		75		62		△12	
繰延税金資産		146		425		279	
その他		7,669		7,890		220	
貸倒引当金		△490		△476		13	
投資その他の資産合計		26,973	11.0	26,664	10.6	△308	△1.1
固定資産合計		43,058	17.6	42,409	16.9	△648	△1.5
資産合計		243,981	100.0	250,535	100.0	6,554	2.7

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		対前年比	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
支払手形及び買掛金		44,065		50,409		6,343	
短期借入金	※3 ※4	47,710		47,885		175	
未払法人税等		1,142		521		△620	
預り金		13,061		4,658		△8,402	
賞与引当金		1,948		1,898		△50	
その他		25,892		21,534		△4,358	
流動負債合計		133,821	54.8	126,908	50.7	△6,913	△5.2
II 固定負債							
長期借入金	※3 ※4	61,111		70,983		9,872	
繰延税金負債		1,038		115		△923	
退職給付引当金		992		385		△607	
役員退職慰労引当金		349		—		△349	
事業損失引当金		1,607		263		△1,343	
その他		6,074		5,267		△807	
固定負債合計		71,173	29.2	77,013	30.7	5,839	8.2
負債合計		204,995	84.0	203,921	81.4	△1,073	△0.5
(少数株主持分)							
少数株主持分		1,586	0.7	—	—	—	—
(資本の部)							
I 資本金	※7	11,763	4.8	—	—	—	—
II 資本剰余金		76,838	31.5	—	—	—	—
III 利益剰余金		△56,175	△23.0	—	—	—	—
IV その他有価証券評価差額金		4,709	1.9	—	—	—	—
V 為替換算調整勘定		266	0.1	—	—	—	—
VI 自己株式	※8	△3	△0.0	—	—	—	—
資本合計		37,399	15.3	—	—	—	—
負債、少数株主持分及び資本合計		243,981	100.0	—	—	—	—
(純資産の部)							
I 株主資本							
資本金		—		11,889		—	
資本剰余金		—		7,677		—	
利益剰余金		—		22,136		—	
自己株式		—		△14		—	
株主資本合計		—	—	41,687	16.6	—	—
II 評価・換算差額等							
その他有価証券評価差額金		—		3,731		—	
為替換算調整勘定		—		1,175		—	
評価・換算差額等合計		—	—	4,907	2.0	—	—
III 少数株主持分		—	—	18	0.0	—	—
純資産合計		—	—	46,613	18.6	—	—
負債純資産合計		—	—	250,535	100.0	—	—

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日		当連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日		対前年比		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)	
I 売上高			227,957	100.0	213,472	100.0	△14,484	△6.4
II 売上原価	※5		178,617	78.4	168,531	78.9	△10,086	△5.6
売上総利益			49,339	21.6	44,940	21.1	△4,398	△8.9
III 販売費及び一般管理費	※1		26,173	11.5	27,130	12.7	956	3.7
営業利益			23,165	10.2	17,810	8.3	△5,355	△23.1
IV 営業外収益								
受取利息		12			61			
受取配当金		130			93			
施設賃貸料		163			128			
その他		119	426	0.2	196	479	53	12.6
V 営業外費用								
支払利息		2,577			2,172			
新株発行費		202			—			
シンジケートローン手数料		689			—			
その他		433	3,903	1.7	316	2,489	△1,413	△36.2
経常利益			19,688	8.6	15,800	7.4	△3,887	△19.7
VI 特別利益								
固定資産売却益	※2	1,480			—			
投資有価証券売却益		2,720			—			
退職一時金制度終了益		—			557			
貸倒引当金戻入益		75			40			
その他		—	4,276	1.9	9	606	△3,670	
VII 特別損失								
固定資産除却損		23			15			
減損損失	※3	25,129			—			
販売用不動産評価損	※4	44,655			—			
投資有価証券売却損		15,512			—			
退職給付制度移行損失		1,718			—			
事業損失引当金繰入額		1,522			—			
本店等移転費用		—			700			
その他		27	88,589	38.9	75	790	△87,798	
税金等調整前当期純利益 (△は純損失)			△64,623	△28.3	15,616	7.3	80,240	—
法人税、住民税及び事業税		1,472			786			
法人税等調整額		1,750	3,223	1.3	△982	△196	△3,419	—
少数株主利益			252	0.1	127	0.1	△124	△49.3
当期純利益(△は純損失)			△68,099	△29.9	15,685	7.3	83,784	—

(3) 連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書

連結剰余金計算書

区分	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
	金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)		
I 資本剰余金期首残高		3,336
II 資本剰余金増加高		
増資による新株の発行	25,028	
資本金減少差益	48,503	73,532
III 資本剰余金減少高		
自己株式消却額	30	30
IV 資本剰余金期末残高		76,838
(利益剰余金の部)		
I 利益剰余金期首残高		11,927
II 利益剰余金減少高		
役員賞与	3	
当期純損失	68,099	68,103
III 利益剰余金期末残高		△56,175

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高 (百万円)	11,763	76,838	△56,175	△3	32,423
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	125	125			251
自己株式の処分		62		68	130
剰余金の配当 (注)		△1,208			△1,208
役員賞与 (注)			△6		△6
当期純利益			15,685		15,685
自己株式の取得				△7,247	△7,247
自己株式の消却		△7,167		7,167	—
株式交換による増加		1,659			1,659
剰余金間の振替 (注)		△62,633	62,633		—
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	125	△69,161	78,311	△11	9,264
平成19年3月31日残高 (百万円)	11,889	7,677	22,136	△14	41,687

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日残高 (百万円)	4,709	266	4,975	1,586	38,986
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					251
自己株式の処分					130
剰余金の配当 (注)					△1,208
役員賞与 (注)					△6
当期純利益					15,685
自己株式の取得					△7,247
自己株式の消却					—
株式交換による増加					1,659
剰余金間の振替 (注)					—
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)	△977	909	△68	△1,568	△1,636
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△977	909	△68	△1,568	7,627
平成19年3月31日残高 (百万円)	3,731	1,175	4,907	18	46,613

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日	当連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	対前年比
区 分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失 (△)		△64,623	15,616	80,240
減価償却費		631	750	118
減損損失		25,129	—	△25,129
本店等移転費用		—	92	92
貸倒引当金の減少額		△95	△100	△5
賞与引当金の増(減)額		346	△55	△402
退職給付引当金の減少額		△851	△607	243
役員退職慰労引当金の減少額		△20	△349	△328
事業損失引当金の増(減)額		1,333	△1,343	△2,677
販売用不動産評価損		44,655	—	△44,655
有形固定資産売却益		△1,480	—	1,480
投資有価証券売却益		△2,720	—	2,720
投資有価証券売却損		15,512	—	△15,512
受取利息及び受取配当金		△143	△155	△11
支払利息		2,577	2,172	△404
売上債権の減少額		1,228	448	△779
たな卸資産の増加額		△20,325	△22,582	△2,257
前渡金の減少額		59	603	543
仕入債務の増加額		2,012	6,342	4,329
前受金の増(減)額		1,762	△3,545	△5,307
預り金の減少額		△1,517	△8,413	△6,896
不動産特定共同事業預り金の減少額		△5,100	△1,000	4,100
その他		5,854	1,015	△4,839
小 計		4,225	△11,111	△15,336
利息及び配当金の受取額		122	142	20
利息の支払額		△2,043	△2,146	△103
法人税等の支払額		△1,259	△1,343	△83
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,044	△14,458	△15,503
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻による収入		900	—	△900
有形固定資産の取得による支出		△260	△720	△460
有形固定資産の売却による収入		3,465	—	△3,465
投資有価証券の取得による支出		△1	△195	△193
投資有価証券の売却による収入		23,962	46	△23,915
少数株主持分の取得による支出		△264	—	264
貸付けによる支出		△51	△983	△931
貸付金の回収による収入		283	44	△239
その他		△842	△512	329
投資活動によるキャッシュ・フロー		27,190	△2,321	△29,511
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増(減)額		△34,635	772	35,407
長期借入れによる収入		87,785	55,212	△32,572
長期借入金の返済による支出		△125,428	△46,020	79,408
株式の発行による収入		49,854	249	△49,605
優先株式の償還による支出		—	△7,167	△7,167
配当金の支払額		△1	△1,209	△1,207
その他		△96	71	167
財務活動によるキャッシュ・フロー		△22,521	1,908	24,429
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		6	△1	△8
V 現金及び現金同等物の増(減)額		5,720	△14,873	△20,594
VI 現金及び現金同等物の期首残高		24,832	30,553	5,720
VII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	30,553	15,679	△14,873

(5) 連結財務諸表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

(1) 連結子会社の数 11社

主要な連結子会社名

(株)コスモスライフ、(株)コスモスモア、Cosmos Australia Pty. Ltd.

なお、(有)CAM宮崎台は清算終了により連結の範囲から除外しております。また、当連結会計年度に清算終了したため、損益計算書を取り込んでおりますが、貸借対照表は取り込んでおりません。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

(株)ライフクリーンサービス

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、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）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

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非連結子会社（(株)ライフクリーンサービス）及び関連会社（(株)ラムザ都市開発）は、それぞれ当期純損益（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財務諸表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

在外連結子会社及びRC武蔵小杉特定目的会社の決算日は12月31日、(有)コスモアセットマネジメント・スリー及び(有)シーエーエム・フォー武蔵小杉、(有)CAM5の決算日は1月31日であり、いずれも連結財務諸表の作成にあたり、同日現在の財務諸表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、いずれも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 デリバティブ

時価法

③ 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

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

(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 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。なお、当社は平成19年3月に退職一時金制度を廃止しており、これに伴い退職給付引当金を全額取崩し、特別利益として退職一時金制度終了益557百万円を計上しております。数理計算上の差異については、それぞれ発生の翌連結会計年度から3年及び5年の定額法により按分した額を費用処理することとしております。

④ 役員退職慰労引当金

当社及び国内連結子会社は、役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく連結会計年度末要支給額を計上しておりましたが、平成18年6月29日開催の定時株主総会における役員退職慰労金制度の廃止及び打ち切り支給の決議に基づき、当連結会計年度において役員退職慰労引当金全額を取崩し、打ち切り支給額の未払い分については固定負債その他に計上しております。

⑤ 事業損失引当金

連結子会社の開発事業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。

(5) 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。

(6) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。ただし、在外連結子会社におけるファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理

なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、当該処理を採用しております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

③ヘッジ方針

負債に係る金利変動リスクを回避するためにデリバティブ取引を利用しております。なお、投機目的によるデリバティブ取引は行わない方針であります。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象の相場変動またはキャッシュ・フロー変動と、ヘッジ手段の相場変動またはキャッシュ・フロー変動との累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判定しております。ただし特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、その判定をもって有効性評価の判定に代えております。

(8) 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。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項

のれん及び負ののれんの償却については、金額が僅少なため全額発生連結会計年度の損益として処理しております。

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、同会計基準を適用しております。

これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ120百万円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)

当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。従来の資本の部に相当する金額は46,595百万円であります。

なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。

(企業結合に係る会計基準等)

当連結会計年度より、「企業結合に係る会計基準」（企業会計審議会 平成15年10月31日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成17年12月27日）並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成17年12月27日）を適用しております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成19年3月31日現在)																																																																																
<p>※1. 担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,324百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">96,852百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他</td> <td style="text-align: right;">6,113百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">104,290百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 上記※1以外に、下記の資産に対する担保留保条項が付されております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">19,623百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">811百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">20,434百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 上記※1に対する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,610百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">60,380百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">84,990百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 上記※3以外に、短期借入金15,900百万円及び長期借入金5,646百万円について、担保留保条項が付されております。</p> <p>※5. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は34百万円であります。</p> <p>6. 偶発債務 顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td style="text-align: right;">29,071</td> </tr> <tr> <td>相鉄ホーム(株)</td> <td style="text-align: right;">83</td> </tr> <tr> <td>東急建設(株)</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>KBRV Pty. Ltd.</td> <td style="text-align: right;">1,080</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(12百万豪ドル)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">30,252</td> </tr> </tbody> </table> <p>※7. 連結会社が発行する株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">150,097,099株</td> </tr> <tr> <td>A種優先株式</td> <td style="text-align: right;">11,500,000株</td> </tr> <tr> <td>B種優先株式</td> <td style="text-align: right;">10,100,000株</td> </tr> <tr> <td>C種優先株式</td> <td style="text-align: right;">4,000,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td></td> </tr> <tr> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">115,163,727株</td> </tr> <tr> <td>A種優先株式</td> <td style="text-align: right;">11,500,000株</td> </tr> <tr> <td>B種優先株式</td> <td style="text-align: right;">10,100,000株</td> </tr> <tr> <td>C種優先株式</td> <td style="text-align: right;">4,000,000株</td> </tr> </table> <p>※8. 自己株式 連結会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式の数は、普通株式3,408株であります。</p> <p>※9. _____</p>	現金及び預金	1,324百万円	たな卸資産	96,852百万円	流動資産その他	6,113百万円	計	104,290百万円	たな卸資産	19,623百万円	土地	811百万円	計	20,434百万円	短期借入金	24,610百万円	長期借入金	60,380百万円	計	84,990百万円	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	29,071	相鉄ホーム(株)	83	東急建設(株)	17	KBRV Pty. Ltd.	1,080		(12百万豪ドル)	計	30,252	普通株式	150,097,099株	A種優先株式	11,500,000株	B種優先株式	10,100,000株	C種優先株式	4,000,000株	発行済株式総数		普通株式	115,163,727株	A種優先株式	11,500,000株	B種優先株式	10,100,000株	C種優先株式	4,000,000株	<p>※1. 担保に供されている資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">358百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">131,323百万円</td> </tr> <tr> <td>流動資産その他</td> <td style="text-align: right;">316百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">131,998百万円</td> </tr> </table> <p>※2. _____</p> <p>※3. 上記2に対する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">41,741百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">70,429百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">112,170百万円</td> </tr> </table> <p>※4. _____</p> <p>※5. 非連結子会社及び関連会社に対する投資有価証券は34百万円であります。</p> <p>6. 偶発債務 顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>顧客住宅ローン連帯保証債務</td> <td style="text-align: right;">22,342</td> </tr> <tr> <td>相鉄ホーム(株)</td> <td style="text-align: right;">30</td> </tr> <tr> <td>東急建設(株)</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>KBRV Pty. Ltd.</td> <td style="text-align: right;">979</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(10百万豪ドル)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">23,353</td> </tr> </tbody> </table> <p>※7. _____</p> <p>※8. _____</p> <p>※9. 有形固定資産の保有目的の変更 保有目的の変更により、従来、有形固定資産として保有していた土地のうち811百万円について、たな卸資産に振り替えております。</p>	現金及び預金	358百万円	たな卸資産	131,323百万円	流動資産その他	316百万円	計	131,998百万円	短期借入金	41,741百万円	長期借入金	70,429百万円	計	112,170百万円	被保証者	保証額 (百万円)	顧客住宅ローン連帯保証債務	22,342	相鉄ホーム(株)	30	東急建設(株)	0	KBRV Pty. Ltd.	979		(10百万豪ドル)	計	23,353
現金及び預金	1,324百万円																																																																																
たな卸資産	96,852百万円																																																																																
流動資産その他	6,113百万円																																																																																
計	104,290百万円																																																																																
たな卸資産	19,623百万円																																																																																
土地	811百万円																																																																																
計	20,434百万円																																																																																
短期借入金	24,610百万円																																																																																
長期借入金	60,380百万円																																																																																
計	84,990百万円																																																																																
被保証者	保証額 (百万円)																																																																																
顧客住宅ローン連帯保証債務	29,071																																																																																
相鉄ホーム(株)	83																																																																																
東急建設(株)	17																																																																																
KBRV Pty. Ltd.	1,080																																																																																
	(12百万豪ドル)																																																																																
計	30,252																																																																																
普通株式	150,097,099株																																																																																
A種優先株式	11,500,000株																																																																																
B種優先株式	10,100,000株																																																																																
C種優先株式	4,000,000株																																																																																
発行済株式総数																																																																																	
普通株式	115,163,727株																																																																																
A種優先株式	11,500,000株																																																																																
B種優先株式	10,100,000株																																																																																
C種優先株式	4,000,000株																																																																																
現金及び預金	358百万円																																																																																
たな卸資産	131,323百万円																																																																																
流動資産その他	316百万円																																																																																
計	131,998百万円																																																																																
短期借入金	41,741百万円																																																																																
長期借入金	70,429百万円																																																																																
計	112,170百万円																																																																																
被保証者	保証額 (百万円)																																																																																
顧客住宅ローン連帯保証債務	22,342																																																																																
相鉄ホーム(株)	30																																																																																
東急建設(株)	0																																																																																
KBRV Pty. Ltd.	979																																																																																
	(10百万豪ドル)																																																																																
計	23,353																																																																																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																		
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売促進費</td><td style="text-align: right;">6,855百万円</td></tr> <tr><td>人件費</td><td style="text-align: right;">8,158百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">933百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">276百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">51百万円</td></tr> <tr><td>支払手数料</td><td style="text-align: right;">2,373百万円</td></tr> </table> <p>※2. 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">613百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">867百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">計</td><td style="text-align: right;">1,480百万円</td></tr> </table> <p>※3. 減損損失 当連結会計年度において、当社及び連結子会社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸資産他</td> <td style="text-align: center;">建物、土地、その他</td> <td style="text-align: center;">千葉県市川市他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社及び連結子会社は、原則として個別の物件ごとにグルーピングし固定資産の減損を検討しました。その結果、近年の継続的な地価下落に伴い帳簿価格に対し時価が著しく下落している資産及び、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産について帳簿価格を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(25,129百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物及び構築物3,863百万円、土地15,148百万円、その他6,116百万円であります。なお、当社及び連結子会社の回収可能価額は正味売却価額または使用価値により測定しており、正味売却価額は、主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しており、使用価値は将来キャッシュ・フローを8%で割り引いて計算しております。</p> <p>※4. 販売用不動産評価損 当連結会計年度において資産の再構築プランに基づき、販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産前渡金につき、開発計画及び売却時期の大幅な変更を行い評価を改めて見直した結果、損失が見込まれる額を計上したものであります。</p> <p>※5. _____</p>	販売促進費	6,855百万円	人件費	8,158百万円	賞与引当金繰入額	933百万円	退職給付費用	276百万円	役員退職慰労引当金繰入額	51百万円	支払手数料	2,373百万円	建物及び構築物	613百万円	土地	867百万円	計	1,480百万円	主な用途	種類	場所	賃貸資産他	建物、土地、その他	千葉県市川市他	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売促進費</td><td style="text-align: right;">5,958百万円</td></tr> <tr><td>人件費</td><td style="text-align: right;">8,399百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">876百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">117百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">119百万円</td></tr> </table> <p>※2. _____</p> <p>※3. _____</p> <p>※4. _____</p> <p>※5. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損 120百万円</p>	販売促進費	5,958百万円	人件費	8,399百万円	賞与引当金繰入額	876百万円	退職給付費用	117百万円	役員退職慰労引当金繰入額	119百万円
販売促進費	6,855百万円																																		
人件費	8,158百万円																																		
賞与引当金繰入額	933百万円																																		
退職給付費用	276百万円																																		
役員退職慰労引当金繰入額	51百万円																																		
支払手数料	2,373百万円																																		
建物及び構築物	613百万円																																		
土地	867百万円																																		
計	1,480百万円																																		
主な用途	種類	場所																																	
賃貸資産他	建物、土地、その他	千葉県市川市他																																	
販売促進費	5,958百万円																																		
人件費	8,399百万円																																		
賞与引当金繰入額	876百万円																																		
退職給付費用	117百万円																																		
役員退職慰労引当金繰入額	119百万円																																		

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数 (千株)	当連結会計年度増加株式数 (千株)	当連結会計年度減少株式数 (千株)	当連結会計年度末株式数 (千株)
発行済株式				
普通株式	115,163	3,730	—	118,893
第1回A種優先株式	11,500	—	—	11,500
第1回B種優先株式	10,100	—	3,000	7,100
第1回C種優先株式	4,000	—	4,000	—
合計	140,763	3,730	7,000	137,493
自己株式				
普通株式	3	295	280	19
第1回B種優先株式	—	3,000	3,000	—
第1回C種優先株式	—	4,000	4,000	—
合計	3	7,295	7,280	19

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加3,730千株は、新株予約権の行使による新株の発行による増加1,798千株、株式交換に伴う新株の発行による増加1,932千株であります。
2. 第1回B種優先株式の発行済株式総数の減少3,000千株は、優先株式の償還による減少であります。
3. 第1回C種優先株式の発行済株式総数の減少4,000千株は、優先株式の償還による減少であります。
4. 普通株式の自己株式の株式数の増加295千株は、単元未満株式の買取による増加15千株、連結子会社(完全子会社)が株式交換に伴い取得した自己株式280千株であります。
5. 普通株式の自己株式の株式数の減少280千株は、連結子会社(完全子会社)が株式交換に伴い取得した自己株式の売却による減少であります。
6. 第1回B種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少3,000千株は、優先株式の償還によるものであります。
7. 第1回C種優先株式の自己株式の株式数の増加及び減少4,000千株は、優先株式の償還によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(千株)				当連結会計年度末残高 (百万円)
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 (親会社)	第1回新株予約権	普通株式	2,183	—	1,798	385	—
	第2回新株予約権	普通株式	980	—	—	980	—
	第3回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	398	—	—	398	—
	第4回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	398	—	—	398	—
	第5回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	405	—	—	405	—
	第6回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,959	—	—	2,959	—
合計			—			—	

- (注) 1. 第1回新株予約権の減少は、新株予約権の行使によるものであります。
2. 上記の新株予約権のうち、第6回新株予約権は権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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18年6月29日 定時株主総会	第1回A種優先株式	693	60.3	平成18年3月31日	平成18年6月29日
	第1回B種優先株式	304	30.1	平成18年3月31日	平成18年6月29日
	第1回C種優先株式	210	52.7	平成18年3月31日	平成18年6月29日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの
次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	891	利益剰余金	7.5	平成19年3月31日	平成19年6月29日
	第1回A種優先株式	920	利益剰余金	80.0	平成19年3月31日	平成19年6月29日
	第1回B種優先株式	284	利益剰余金	40.0	平成19年3月31日	平成19年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 30,553百万円	現金及び預金勘定 15,679百万円
現金及び現金同等物計 30,553百万円	現金及び現金同等物計 15,679百万円
	2. 重要な非資金取引の内容
	株式交換による資本剰余金増加額 1,659百万円

(セグメント情報)

(1) 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	その他	計	消去 又は全社	連結
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	175,267	17,560	10,809	24,319	227,957	—	227,957
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	981	—	5,646	6,628	(6,628)	—
計	175,267	18,541	10,809	29,966	234,585	(6,628)	227,957
営業費用	155,164	17,125	10,812	28,088	211,190	(6,399)	204,791
営業利益	20,103	1,416	(3)	1,878	23,394	(229)	23,165
II 資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	171,055	9,954	6,682	23,306	211,000	32,980	243,981
減価償却費	109	147	69	245	572	50	622
減損損失	—	—	19,066	6,000	25,066	62	25,129
資本的支出	319	312	30	466	1,127	25	1,153

当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産 販売事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	その他	計	消去 又は全社	連結
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	157,687	18,094	12,175	25,513	213,472	—	213,472
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	888	—	5,718	6,606	(6,606)	—
計	157,687	18,983	12,175	31,231	220,079	(6,606)	213,472
営業費用	142,159	17,504	12,029	30,089	201,782	(6,120)	195,662
営業利益	15,528	1,479	146	1,141	18,296	(486)	17,810
II 資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	191,299	10,282	6,066	22,272	229,920	20,614	250,535
減価償却費	147	191	19	299	658	83	741
資本的支出	232	660	36	563	1,492	286	1,778

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

不動産販売事業……………中高層住宅、戸建住宅及び土地・建物の販売

不動産管理事業……………中高層住宅、オフィスビル、厚生施設などの管理運営

不動産賃貸事業……………中高層住宅、オフィスビルの賃貸及び転貸（サブリース）

その他……………不動産の仲介、工事、海外事業他

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、それぞれ34,738百万円及び24,729百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

4. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。この結果、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度における不動産販売事業の営業費用が120百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

(2) 所在地別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)、当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

本邦の売上高は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

(3) 海外売上高

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)、当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
税務上の繰越欠損金 27,500 百万円	税務上の繰越欠損金 28,549 百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額 210	貸倒引当金損金算入限度超過額 170
賞与引当金損金算入限度超過額 767	賞与引当金損金算入限度超過額 742
退職給与引当金損金算入限度超過額 626	退職給与引当金損金算入限度超過額 184
販売用不動産評価損否認 12,238	販売用不動産評価損否認 6,941
販売原価否認 1,687	販売原価否認 872
減損損失 3,274	減損損失 3,271
固定資産評価減否認 4,858	固定資産評価減否認 5,381
その他 2,654	その他 2,085
繰延税金資産小計 53,817	繰延税金資産小計 48,197
評価性引当額 △48,305	評価性引当額 △41,694
繰延税金資産合計 5,512	繰延税金資産合計 6,503
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
その他有価証券評価差額金 △3,338	その他有価証券評価差額金 △2,657
海外子会社前払費用 △40	海外子会社前払費用 △39
繰延税金負債合計 △3,379	繰延税金負債合計 △2,700
繰延税金資産の純額 2,133	繰延税金資産の純額 3,803
平成18年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	平成19年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
流動資産－繰延税金資産 3,026 百万円	流動資産－繰延税金資産 3,493 百万円
固定資産－繰延税金資産 146	固定資産－繰延税金資産 425
固定負債－繰延税金負債 1,038	固定負債－繰延税金負債 115
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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
当連結会計年度については、税金等調整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。	法定実効税率 40.7 %
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目 1.3
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △0.1
	評価性引当額 △43.4
	住民税均等割 0.2
	その他 0.0
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 △1.3

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	91.89円	1株当たり純資産額	225.37円
1株当たり当期純損失金額	696.91円	1株当たり当期純利益金額	121.17円
		潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	89.17円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり純損失であるため記載しておりません。			

(注)1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 平成18年3月31日	当連結会計年度末 平成19年3月31日
純資産の部の合計額(百万円)	—	46,613
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	19,822
(うち優先株式)	(—)	(18,600)
(うち優先配当額)	(—)	(1,204)
(うち少数株主持分)	(—)	(18)
普通株式に係る純資産額(百万円)	—	26,791
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	—	118,874

2. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△68,099	15,685
普通株主に帰属しない金額(百万円)	1,216	1,371
(うち利益処分による役員賞与金)	(7)	(—)
(うち優先配当額)	(1,208)	(1,204)
(うち優先株式の償還差額)	(—)	(167)
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	△69,315	14,313
期中平均株式数(株)	99,461,031	118,133,009
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整金額(百万円)	—	1,371
(うち優先配当額)	(—)	(1,204)
(うち優先株式の償還差額)	(—)	(167)
普通株式増加数(株)	—	57,762,871
(うち優先株式)	(—)	(54,368,153)
(うち新株予約権)	(—)	(3,394,718)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	優先株式 第1回A種優先株式 第1回B種優先株式 第1回C種優先株式 新株予約権 第1回新株予約権 第2回新株予約権 第3回新株予約権 第4回新株予約権 第5回新株予約権 第6回新株予約権	—

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストックオプション等、企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)		対前年比	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)	増減率 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	21,340		10,615		△10,724	
売掛金	276		651		375	
販売用不動産	16,024		17,228		1,203	
仕掛販売用不動産	110,923		140,494		29,571	
販売用不動産前渡金	10,295		9,384		△910	
前払費用	472		495		23	
繰延税金資産	2,430		3,330		900	
短期差入保証金	73		68		△4	
立替金	4,212		2,749		△1,463	
その他	1,181		989		△192	
貸倒引当金	△35		△7		28	
流動資産合計	167,193	81.4	185,999	82.7	18,806	11.2
II 固定資産						
有形固定資産						
建物	4,013		4,011			
減価償却累計額	2,417	1,595	2,288	1,723	127	
構築物	17		17			
減価償却累計額	15	2	15	1	△0	
工具器具及び備品	234		348			
減価償却累計額	171	62	128	220	157	
土地		7,079		6,268	△811	
有形固定資産合計	8,740	4.2	8,214	3.7	△526	△6.0
無形固定資産						
商標権	19		21		2	
ソフトウェア	590		716		125	
その他	38		38		0	
無形固定資産合計	648	0.3	776	0.3	128	19.8
投資その他の資産						
投資有価証券	9,345		8,089		△1,255	
関係会社株式	10,356		11,935		1,578	
その他の関係会社有価証券	2,937		2,817		△120	
従業員長期貸付金	16		13		△2	
更生債権その他これに準ずる債権	20,382		21,722		1,340	
長期前払費用	89		50		△38	
繰延税金資産	—		573		573	
長期差入保証金	5,830		6,264		434	
その他	728		699		△29	
貸倒引当金	△20,797		△22,136		△1,339	
投資その他の資産合計	28,889	14.1	30,030	13.3	1,141	3.9
固定資産合計	38,277	18.6	39,021	17.3	743	1.9
資産合計	205,470	100.0	225,020	100.0	19,549	9.5

区分	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)		対前年比	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)	増減率 (%)
(負債の部)						
I 流動負債						
支払手形	39,139		45,530		6,391	
短期借入金	13,639		15,411		1,772	
1年内返済予定の長期借入金	24,671		22,964		△1,707	
未払金	6,177		7,118		941	
未払費用	257		395		138	
未払法人税等	141		131		△9	
前受金	10,640		6,923		△3,717	
預り金	12,623		6,163		△6,460	
前受収益	0		0		△0	
賞与引当金	975		906		△69	
不動産特定共同事業預り金	7,000		6,000		△1,000	
その他	1,213		658		△555	
流動負債合計	116,479	56.7	112,204	49.9	△4,274	△3.7
II 固定負債						
長期借入金	51,163		70,983		19,820	
繰延税金負債	1,028		—		△1,028	
預り保証金	3,154		3,490		336	
長期未払金	1,276		910		△366	
退職給付引当金	582		—		△582	
役員退職慰労引当金	213		—		△213	
事業損失引当金	1,602		262		△1,340	
固定負債合計	59,020	28.7	75,645	33.6	16,625	28.2
負債合計	175,499	85.4	187,849	83.5	12,350	7.0
(資本の部)						
I 資本金	11,763	5.7	—	—	—	—
II 資本剰余金						
資本準備金	3,513		—	—	—	—
その他資本剰余金	73,325		—	—	—	—
資本剰余金合計	76,838	37.4	—	—	—	—
III 利益剰余金						
利益準備金	—		—	—	—	—
任意積立金	4,500		—	—	—	—
別途積立金	4,500		—	—	—	—
その他利益剰余金	177		—	—	—	—
当期末処理損失(△)	△67,310		—	—	—	—
利益剰余金合計	△62,633	△30.5	—	—	—	—
IV その他有価証券評価差額金	4,005	2.0	—	—	—	—
VI 自己株式	△3	△0.0	—	—	—	—
資本合計	29,971	14.6	—	—	—	—
負債資本合計	205,470	100.0	—	—	—	—
(純資産の部)						
I 株主資本						
資本金	—		11,889	5.3	—	—
資本剰余金	—		—	—	—	—
資本準備金	—		5,299		—	—
その他資本剰余金	—		2,315		—	—
資本剰余金合計	—		7,615	3.4	—	—
利益剰余金	—		—	—	—	—
その他利益剰余金	—		14,509		—	—
繰越利益剰余金	—		14,509		—	—
利益剰余金合計	—		14,509	6.4	—	—
自己株式	—		△14	△0.0	—	—
株主資本合計	—	—	33,998	15.1	—	—
II 評価・換算差額等						
その他有価証券評価差額金	—	—	3,172		—	—
評価・換算差額等合計	—	—	3,172	1.4	—	—
純資産合計	—	—	37,170	16.5	—	—
負債純資産合計	—	—	225,020	100.0	—	—

(2) 損益計算書

区分	前事業年度 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日		当事業年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日		対前年比	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	増減 (百万円)	増減率 (%)
I 売上高						
不動産販売高	167,701		148,926			
不動産仲介収入	2,104		1,900			
不動産賃貸収入	10,809		12,175			
附帯事業収入	2,015	182,631	1,891	164,894	△17,736	△9.7
II 売上原価						
不動産販売原価	131,811		118,553			
不動産賃貸費用	10,037		11,114			
附帯事業費用	141	141,990	157	129,825	△12,164	△8.6
売上総利益		40,641		35,069	△5,571	△13.7
III 販売費及び一般管理費						
販売手数料	231		280			
販売促進費	7,265		7,496			
人件費	5,366		5,293			
賞与引当金繰入額	741		677			
退職給付費用	219		88			
役員退職慰労引当金繰入額	20		114			
支払手数料	1,717		1,193			
事務消耗品費	293		432			
租税公課	1,570		1,718			
減価償却費	168		285			
賃借料	408		637			
その他	2,381	20,386	2,537	20,756	369	1.8
営業利益		20,254		14,313	△5,941	△29.3
IV 営業外収益						
受取利息	7		51			
受取配当金	262		270			
施設賃貸料	163		163			
その他	76	509	102	588	79	15.7
V 営業外費用						
支払利息	2,157		1,813			
新株発行費	202		—			
シンジケートローン手数料	689		—			
その他	415	3,465	293	2,106	△1,358	△39.2
経常利益		17,298		12,795	△4,503	△26.0
VI 特別利益						
固定資産売却益	1,480		—			
投資有価証券売却益	1,962		—			
退職一時金制度終了益	—		557			
貸倒引当金戻入益	70	3,513	28	586	△2,927	
VII 特別損失						
固定資産除却損	19		9			
減損損失	19,129		—			
販売用不動産評価損	44,655		—			
投資有価証券売却損	15,512		—			
貸倒引当金繰入額	6,001		—			
退職給付制度移行損失	966		—			
事業損失引当金繰入額	1,522		—			
本店等移転費用	—		722			
その他	24	87,830	48	781	△87,049	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		△67,018	△36.7	12,600	79,619	—
法人税、住民税及び事業税	25		21			
法人税等調整額	2,198	2,223	1.2	△1,930	△1,908	△1.2
当期純利益又は当期純損失(△)		△69,242	△37.9	14,509	83,751	—
前期繰越利益		1,932		—	—	
利益準備金取崩額		177		—	—	
当期未処理損失(△)		△67,133		—	—	

(3) 利益処分計算書及び株主資本等変動計算書
利益処分計算書

区分	前事業年度 (平成18年3月期)	
	金額 (百万円)	
(当期末処理損失の処理)		
I 当期末処理損失		67,133
II 損失処理額		
その他資本剰余金からの振替額	62,633	
別途積立金取崩額	4,500	67,133
III 次期繰越損失		—
(その他資本剰余金の処分)		
I その他資本剰余金		73,325
II その他資本剰余金の処分額		
当期末処理損失への振替額	62,633	
A種優先株式配当金	693	
B種優先株式配当金	304	
C種優先株式配当金	210	63,841
III その他資本剰余金次期繰越額		9,483

株主資本等変動計算書

当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成18年3月31日残高 (百万円)	11,763	3,513	73,325	76,838	4,500	△67,133	△62,633	△3	25,965
事業年度中の変動額									
新株の発行	125	125		125					251
剰余金の配当 (注)			△1,208	△1,208					△1,208
当期純利益						14,509	14,509		14,509
自己株式の取得								△7,179	△7,179
自己株式の消却			△7,167	△7,167				7,167	—
株式交換による増加		1,659		1,659					1,659
剰余金間の振替 (注)			△62,633	△62,633		62,633	62,633		—
別途積立金の取崩 (注)					△4,500	4,500	—		—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)									
事業年度中の変動額合計 (百万円)	125	1,785	△71,009	△69,223	△4,500	81,642	77,142	△11	8,033
平成19年3月31日残高 (百万円)	11,889	5,299	2,315	7,615	—	14,509	14,509	△14	33,998

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日残高 (百万円)	4,005	4,005	29,971
事業年度中の変動額			
新株の発行			251
剰余金の配当 (注)			△1,208
当期純利益			14,509
自己株式の取得			△7,179
自己株式の消却			—
株式交換による増加			1,659
剰余金間の振替 (注)			—
別途積立金の取崩 (注)			—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)	△833	△833	△833
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△833	△833	7,199
平成19年3月31日残高 (百万円)	3,172	3,172	37,170

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。