

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年11月9日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 コスモスイニシア

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) 高木 嘉幸

問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室 室長

(氏名) 野崎 勇一

TEL 03-3580-2685

四半期報告書提出予定日 平成21年11月12日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年9月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期第2四半期	97,154	30.5	△917	—	△2,899	—	△6,178	—
21年3月期第2四半期	74,472	—	△5,852	—	△7,815	—	△9,406	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
22年3月期第2四半期	△53.78	—
21年3月期第2四半期	△80.73	—

(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
22年3月期第2四半期	148,213	△50,580	△34.1	△483.28
21年3月期	231,817	△45,183	△19.5	△436.02

(参考) 自己資本 22年3月期第2四半期 △50,580百万円 21年3月期 △45,184百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
22年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
22年3月期 (予想)	—	—	—	0.00	0.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

(注) 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。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. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%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		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	167,500	△12.6	△5,000	—	△8,000	—	25,500	—	2,500.39

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

(1) 本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、上記業績予想に関する事項は、6ページをご参照ください。

(2) 1株当たり当期純利益につきましては、平成21年10月30日付でユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンド(以下「ユニゾン・ファンド(CI)」という。)が保有する当社普通株式が当社に対して無償譲渡されていること、及び平成21年11月6日付で普通株式10株を1株に併合していることを勘案しております。

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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 無

(3) 四半期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(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、7ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他 をご覧ください。

(4) 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)	22年3月期第2四半期	119,782,727株	21年3月期	119,782,727株
---------------------	-------------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数	22年3月期第2四半期	56,469株	21年3月期	53,292株
-----------	-------------	---------	--------	---------

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第2四半期	119,727,396株	21年3月期第2四半期	119,744,747株
----------------------	-------------	--------------	-------------	--------------

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1) 本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、上記業績予想に関する事項は、6ページをご参照ください。

(2) 1株当たり当期純利益につきましては、平成21年10月30日付でユニゾン・ファンド(CI)が保有する当社普通株式が当社に対して無償譲渡されていること、及び平成21年11月6日付で普通株式10株を1株に併合していることを勘案しております。

「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は以下のとおりです。

第1回A種優先株式

	1株当たりの配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期	—	—	—	0.00	0.00
22年3月期	—	—			
22年3月期 (予想)			—	0.00	0.00

(参考)個別業績予想

平成22年3月期の個別業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%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		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	144,500	△5.0	△7,000	—	△10,000	—	33,000	—	3,251.11

(注) 個別業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

(1)本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(2)1株当たり当期純利益につきましては、平成21年10月30日付でユニゾン・ファンド(CI)が保有する当社普通株式が当社に対して無償譲渡されていること、及び平成21年11月6日付で普通株式10株を1株に併合していることを勘案しております。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当社は、今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下「事業再生ADR手続」という。）による事業再生を目指してまいりました。事業再生ADR手続の中で、全対象債権者の皆様と協議を進めながら、公正中立な立場にある事業再生実務家協会（事業再生ADR手続の手続実施者）より調査・指導・助言をいただき、上場維持を前提とした事業再生計画を策定し、平成21年9月28日開催の債権者会議において、当社の事業再生計画について全対象債権者の皆様から同意書の提出をいただき、事業再生ADR手続が成立いたしました。

当第2四半期連結累計期間におきましては、当社グループの主力事業である不動産販売事業におきまして、新築マンションの引渡戸数が大幅に増加したことなどから、売上高971億54百万円（前年同期比30.5%増）を計上いたしました。また、たな卸資産評価損25億24百万円を売上原価に計上したことなどから、営業損失9億17百万円、経常損失28億99百万円となりました。また、事業再生ADR手続の成立を受け、当社が保有する連結子会社である株式会社コスモスライフの全株式を大和ハウス工業株式会社に譲渡したことから74億27百万円を特別利益に計上いたしましたが、今後の事業再生を確実なものとするために改めて事業内容を見直したことによる販売用不動産の簿価切下げ額104億27百万円を含め、事業再生損失118億99百万円を特別損失として計上したことなどから、四半期純損失61億78百万円となりました。

<連結業績（累計）>

（単位：百万円）

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	74,472	97,154	22,681	30.5
営業利益	△5,852	△917	4,935	—
経常利益	△7,815	△2,899	4,916	—
四半期純利益	△9,406	△6,178	3,228	—

当第2四半期連結累計期間における事業の種類別セグメントの業績概況は以下のとおりであります。

[不動産販売事業]

不動産販売事業におきましては、新築マンションの引渡戸数が大幅に増加したことや、今後の事業再生を確実なものとするために改めて事業内容を見直し、開発事業用地を売却した一方で、投資用不動産事業・コンバージョン事業などにおいて減収となったことや、たな卸資産評価損25億24百万円を売上原価に計上したことなどから、売上高697億80百万円（前年同期比48.2%増）、営業損失17億42百万円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8.0%、戸建住宅の売上総利益率は13.7%となり、当第2四半期連結会計期間末における新築マンションの未契約完成在庫数は366戸であります。（※売上総利益率の算出に際し、たな卸評価損は含めておりません。）

<不動産販売事業の業績（累計）>

（単位：百万円）

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	47,081	69,780	22,698	48.2
営業利益	△6,377	△1,742	4,635	—

<売上高の内訳（累計）>

（単位：百万円）

	前第2四半期		当第2四半期		前年同期比		
	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）	625	20,910	1,989	55,520	1,364	34,610	165.5
戸建住宅（区画）	152	6,987	156	6,786	4	△201	△2.9
土地・その他	—	19,184	—	7,473	—	△11,710	△61.0
合計	—	47,081	—	69,780	—	22,698	48.2

※前第2四半期に区分して記載しておりました「投資用不動産」・「リノベーション・コンバージョン」につきましては、投資用不動産開発から撤退する方針であるため「土地・その他」に含めて表示しております。

[不動産管理事業]

不動産管理事業におきましては、マンションの管理戸数が前年同期比4,662戸増加の140,071戸と堅調に推移したことなどにより、売上高98億93百万円(同1.9%増)、営業利益7億93百万円(同3.0%増)を計上いたしました。

<不動産管理事業の業績(累計)>

(単位:百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	9,704	9,893	188	1.9
営業利益	770	793	23	3.0
マンション管理戸数	135,409	140,071	4,662	3.4
分譲マンション(戸)	124,310	129,470	5,160	4.2
賃貸マンション(戸)	11,099	10,601	△498	△4.5
オフィスビル・厚生施設管理棟数	256	238	△18	△7.0

[不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業におきましては、マンションのサブリース事業を中心に展開し、受託戸数が前年同期比394戸減少の7,575戸となり、空室率も1.5%上昇したことなどにより、売上高71億72百万円(同1.5%減)、営業利益65百万円(同36.3%減)を計上いたしました。

<不動産賃貸事業の業績(累計)>

(単位:百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	7,280	7,172	△107	△1.5
営業利益	103	65	△37	△36.3
転貸マンション戸数	7,969	7,575	△394	△4.9
空室率(%)	3.8	5.3	1.5	—

[その他事業]

不動産仲介事業におきましては、新築マンションの販売代理取扱件数が増加したことなどにより、売上高9億68百万円(前年同期比122.4%増)を計上いたしました。

工事業におきましては、新築マンション市場における新規供給戸数が大幅に減少したことに伴い、モデルルーム設営工事の受注が減少したことなどにより、売上高59億62百万円(同11.3%減)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、海外事業などを合計した結果、その他事業におきましては、売上高120億82百万円、営業損失1億43百万円を計上いたしました。

<その他事業の業績(累計)>

(単位:百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	増減率(%)
売上高	12,088	12,082	△5	△0.0
不動産仲介	435	968	532	122.4
工事	6,720	5,962	△757	△11.3
その他	4,932	5,151	218	4.4
営業利益	△270	△143	126	—

2. 連結財政状態に関する定性的情報

[資産、負債、純資産に関する分析]

当第2四半期連結会計期間末の資産合計は1,482億13百万円となり、前連結会計年度末比836億4百万円減少いたしました。これは主に新築マンション及び戸建住宅の引渡や、販売用不動産の簿価切下げにより、たな卸資産が減少したことによるものです。

当第2四半期連結会計期間末の負債合計は1,987億93百万円となり、同782億8百万円減少いたしました。これは主に支払手形及び短期借入金が減少したことによるものです。

当第2四半期連結会計期間末の純資産合計は505億80百万円の債務超過となりました。なお、自己資本比率は△34.1%、1株当たり純資産は△483円28銭となりました。

[キャッシュ・フローの状況に関する分析]

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、125億54百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に仕入債務が348億78百万円減少した一方で、たな卸資産が496億36百万円減少したこと、131億3百万円の資金の増加となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に連結の範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による収入が135億3百万円となったことから、131億46百万円の資金の増加となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に短期借入金138億56百万円減少したことや、長期借入金の返済による支出が225億89百万円あったことから、339億56百万円の資金の減少となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

通期の業績予想につきましては、前回計画比、新築マンションにおいて増収を見込む一方で、大規模物件を中心に事業内容を見直し、売却予定物件の一部について、当社所有の開発用地を事業パートナーへ一旦売却の上、共同事業プロジェクトとして取り組む方針としたことにより、当初計画していた開発用地の売却に伴う売上計上を、事業継続過程であることを勘案し見送る予定であることなどから、土地・その他において67億円の減収を見込んでおり、不動産販売事業全体の売上高が59億円の減収となる見通しであります。

また、不動産販売事業における利益率の改善及び一般管理費の削減並びに営業外収支の改善などにより、通期業績見通しは、売上高1,675億円（前回計画比65億円減）、営業利益△50億円（同9億円増）、経常利益△80億円（同11億円増）、当期純利益255億円（同1億円増）を見込んでおります。

なお、既に公表しておりますとおり、平成21年9月30日付で連結子会社である株式会社コスモスライフの全株式を譲渡したことに伴い、同社が連結除外となることから、不動産管理事業及びその他事業におきまして、前期比大幅な減収となる見込みであります。

<連結業績予想>

(単位：百万円)

	今回予想 (A)	前回予想 (B)	増減金額 (A－B)
売上高	167,500	174,000	△6,500
不動産販売事業	128,400	134,300	△5,900
不動産管理事業	9,900	9,900	—
不動産賃貸事業	13,900	13,900	—
不動産仲介事業	2,100	2,100	—
その他事業	16,000	16,600	△600
連結消去	△2,800	△2,800	—
営業利益	△5,000	△5,900	900
経常利益	△8,000	△9,100	1,100
当期純利益	25,500	25,400	100

<不動産販売事業の内訳>

(単位:百万円)

	今回予想		前回予想	
	販売数量	金額	販売数量	金額
新築マンション(戸)	3,297	95,300	3,315	93,900
戸建住宅(区画)	280	11,300	280	11,900
土地・その他	—	21,800	—	28,500
合計	—	128,400	—	134,300

<販売状況(平成21年10月31日現在)>

		引渡予定	引渡及び契約済	契約進捗率
通 期	新築マンション(戸)	3,297	2,780	84.3%
	戸建住宅(区画)	280	205	73.2%

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)

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 四半期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

(会計処理基準に関する事項の変更)

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号平成19年12月27日)を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第2四半期連結会計期間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については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。これにより損益に与える影響は軽微であります。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、当第2四半期連結会計期間末において505億80百万円の債務超過となっております。当社は、当該状況を解消すべく、事業再生ADR手続の中で、平成21年9月28日開催の債権者会議において、当社の一部債務の免除及び債務の株式化(デット・エクイティ・スワップ)を柱とする金融支援を含む事業再生計画について全対象債権者より同意をいただき、事業再生ADR手続が成立いたしました。

当社は、事業再生計画に基づき、平成21年10月30日付で主要取引先金融機関から370億円の債務免除及び305億円の債務の株式化の実行を受けるとともに、大和ハウス工業株式会社及びユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンドを引受先とする新株式の発行(優先株式・劣後株式)により、総額695億円の資本増強を実施し、これにより債務超過を解消しております。

また、大和ハウス工業株式会社との間で、当社のマンション分譲事業における物件の共同開発を行うこと等を内容とする業務提携契約を締結し、事業基盤の強化を図るとともに、事業再生計画を確実に遂行してまいります。

当社グループは、当該状況を解消するための具体的な対応策の実施により、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断したため、「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消いたしました。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位:百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,604	20,241
受取手形及び売掛金	1,944	5,194
販売用不動産	17,082	47,038
仕掛販売用不動産	90,633	120,568
その他のたな卸資産	191	437
繰延税金資産	37	403
その他	5,919	12,337
貸倒引当金	△13	△25
流動資産合計	128,401	206,196
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	776	1,757
土地	1,823	6,552
その他(純額)	284	604
有形固定資産合計	2,885	8,913
無形固定資産	560	1,103
投資その他の資産		
投資有価証券	814	1,037
繰延税金資産	66	264
その他	15,788	14,670
貸倒引当金	△303	△369
投資その他の資産合計	16,366	15,603
固定資産合計	19,811	25,621
資産合計	148,213	231,817

(単位:百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	19,099	55,573
短期借入金	40,942	64,232
1年内返済予定の長期借入金	36,937	33,438
未払法人税等	163	197
賞与引当金	185	949
その他	13,891	19,492
流動負債合計	111,219	173,882
固定負債		
長期借入金	76,367	90,096
事業再生損失引当金	7,622	8,436
その他	3,584	4,585
固定負債合計	87,574	103,118
負債合計	198,793	277,001
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,964	11,964
資本剰余金	5,435	5,435
利益剰余金	△66,084	△59,906
自己株式	△25	△25
株主資本合計	△48,710	△42,531
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	18	△2
為替換算調整勘定	△1,889	△2,650
評価・換算差額等合計	△1,870	△2,652
少数株主持分	0	0
純資産合計	△50,580	△45,183
負債純資産合計	148,213	231,817

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
売上高	74,472	97,154
売上原価	66,681	85,408
売上総利益	7,790	11,745
販売費及び一般管理費	13,643	12,662
営業損失(△)	△5,852	△917
営業外収益		
受取配当金	83	—
設備賃貸料	130	120
その他	75	62
営業外収益合計	289	183
営業外費用		
支払利息	1,968	1,755
その他	284	410
営業外費用合計	2,252	2,165
経常損失(△)	△7,815	△2,899
特別利益		
投資有価証券売却益	19	—
関係会社株式売却益	46	7,427
その他	13	387
特別利益合計	79	7,815
特別損失		
投資有価証券売却損	161	—
事業再生損失	—	11,899
その他	56	254
特別損失合計	218	12,153
税金等調整前四半期純損失(△)	△7,954	△7,238
法人税、住民税及び事業税	137	22
法人税等調整額	1,314	△1,082
法人税等合計	1,452	△1,059
四半期純損失(△)	△9,406	△6,178

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純損失(△)	△7,954	△7,238
減価償却費	401	360
事業再生損失	—	10,804
貸倒引当金の増減額(△は減少)	24	△54
賞与引当金の増減額(△は減少)	△467	△51
事業再生損失引当金の増減額(△は減少)	—	△1,884
投資有価証券売却損益(△は益)	142	—
投資有価証券評価損益(△は益)	—	233
関係会社株式売却損益(△は益)	—	△7,427
受取利息及び受取配当金	△93	△17
支払利息	1,968	1,755
売上債権の増減額(△は増加)	2,604	1,939
たな卸資産の増減額(△は増加)	△17,729	49,636
仕入債務の増減額(△は減少)	7,183	△34,878
その他	△6,872	1,526
小計	△20,795	14,704
利息及び配当金の受取額	93	22
利息の支払額	△1,970	△1,740
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△282	117
営業活動によるキャッシュ・フロー	△22,955	13,103
投資活動によるキャッシュ・フロー		
担保預金の預入による支出	—	△11,693
担保預金の払戻による収入	—	11,643
有形固定資産の取得による支出	△121	△124
投資有価証券の売却による収入	123	—
連結の範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による収入	—	13,503
貸付けによる支出	△132	△0
貸付金の回収による収入	1,536	7
その他	△73	△190
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,331	13,146
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(△は減少)	11,545	△13,856
長期借入れによる収入	30,429	2,500
長期借入金の返済による支出	△27,613	△22,589
配当金の支払額	△1,414	△0
その他	△3	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,942	△33,956
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	20
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△8,678	△7,686
現金及び現金同等物の期首残高	22,188	20,241
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,509	12,554

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30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
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	47,081	9,212	7,193	10,984	74,472	—	74,472
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	491	87	1,103	1,682	(1,682)	—
計	47,081	9,704	7,280	12,088	76,155	(1,682)	74,472
営業利益(又は営業損失)	(6,377)	770	103	(270)	(5,773)	(78)	(5,852)

当第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30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
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	69,780	9,430	7,084	10,859	97,154	—	97,154
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	462	88	1,223	1,774	(1,774)	—
計	69,780	9,893	7,172	12,082	98,929	(1,774)	97,154
営業利益(又は営業損失)	(1,742)	793	65	(143)	(1,025)	108	(917)

(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……………マンション、戸建住宅及び土地・建物の販売

不動産管理事業……………マンション、オフィスビル、厚生施設などの管理運営

不動産賃貸事業……………マンション、オフィスビル、厚生施設などの賃貸及び転貸(サブリース)

その他……………不動産の仲介、工事、海外事業他

【所在地別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30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。

【海外売上高】

前第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30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。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

1. 「事業再生ADR手続」による「事業再生計画」に対する同意

連結財務諸表提出会社である当社は、事業再生ADR手続の中で、事業再生計画を策定し、協議を進めてまいりましたが、平成21年9月28日開催の債権者会議において、当社の債務の一部免除及び債務の株式化等の金融支援を含む事業再生計画について、全対象債権者の皆様から同意書の提出をいただき、事業再生ADR手続が成立しました。

当社は、事業再生計画に基づき、平成21年10月30日付で金融支援の実行を受けております。その概要は次のとおりであります。

(1) 債務免除

- | | |
|-------------|----------------|
| ① 借入先 | 取引先 12 金融機関 |
| ② 債務の内容及び金額 | 借入金 37,000 百万円 |

なお、上記の債務免除を受けた結果、債務免除益 370 億円を見込んでおります。

(2) 債務の株式化

- | | |
|-------------|----------------|
| ① 借入先 | 取引先 13 金融機関 |
| ② 債務の内容及び金額 | 借入金 30,500 百万円 |

(3) 債務の返済条件緩和（返済方法の変更及び返済期日のリスケジュールリング）

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| ① 借入先 | 取引先 38 金融機関（上記の取引先 13 金融機関を含む） |
| ② 債務の内容及び金額 | 借入金 100,803 百万円 |

2. 当社の平成21年9月11日開催の取締役会及び平成21年10月29日開催の臨時株主総会におきまして、第三者割当による募集株式の発行に関して決議いたしました。その概要は次のとおりであります。

(1) 第1種優先株式に関する決議内容

- | | |
|--------------|------------------------------|
| ① 株式の種類及び銘柄 | 第1種優先株式 |
| ② 発行株式数 | 1,000,000 株 |
| ③ 発行価額 | 1 株につき 1,000 円 |
| ④ 発行価額の総額 | 1,000 百万円 |
| ⑤ 資本組入額 | 1 株につき 500 円 |
| ⑥ 申込期日 | 平成21年10月30日 |
| ⑦ 払込期日 | 平成21年10月30日 |
| ⑧ 割当先及び割当株式数 | 大和ハウス工業株式会社 1,000,000 株 |
| ⑨ 資金使途 | 一般運転資金（マンション建築費、販売経費等の支払）に充当 |

(2) 劣後株式に関する決議内容

- | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|----------------------------------|---------|--------------------------------------|---------|------------------------------|---------|------------------------------|---------|------------------------------|---------|
| ① 株式の種類及び銘柄 | 劣後株式 | | | | | | | | | | |
| ② 発行株式数 | 20,000 株 | | | | | | | | | | |
| ③ 発行価額 | 1 株につき 50,000 円 | | | | | | | | | | |
| ④ 発行価額の総額 | 1,000 百万円 | | | | | | | | | | |
| ⑤ 資本組入額 | 1 株につき 25,000 円 | | | | | | | | | | |
| ⑥ 申込期日 | 平成21年10月30日 | | | | | | | | | | |
| ⑦ 払込期日 | 平成21年10月30日 | | | | | | | | | | |
| ⑧ 割当先及び割当株式数 | <table border="0"> <tr> <td>Unison Capital Partners II, L.P.</td> <td>4,603 株</td> </tr> <tr> <td>Unison Capital Partners II (F), L.P.</td> <td>6,004 株</td> </tr> <tr> <td>UC Stand-By Facility 1, L.P.</td> <td>1,571 株</td> </tr> <tr> <td>UC Stand-By Facility 2, L.P.</td> <td>4,597 株</td> </tr> <tr> <td>UC Stand-By Facility 3, L.P.</td> <td>3,225 株</td> </tr> </table> | Unison Capital Partners II, L.P. | 4,603 株 | Unison Capital Partners II (F), L.P. | 6,004 株 | UC Stand-By Facility 1, L.P. | 1,571 株 | UC Stand-By Facility 2, L.P. | 4,597 株 | UC Stand-By Facility 3, L.P. | 3,225 株 |
| Unison Capital Partners II, L.P. | 4,603 株 | | | | | | | | | | |
| Unison Capital Partners II (F), L.P. | 6,004 株 | | | | | | | | | | |
| UC Stand-By Facility 1, L.P. | 1,571 株 | | | | | | | | | | |
| UC Stand-By Facility 2, L.P. | 4,597 株 | | | | | | | | | | |
| UC Stand-By Facility 3, L.P. | 3,225 株 | | | | | | | | | | |
| ⑨ 資金使途 | 一般運転資金（マンション建築費、販売経費等の支払）に充当 | | | | | | | | | | |

3. 当社の平成21年9月28日開催の取締役会及び平成21年10月29日開催の臨時株主総会並びに当社取締役会におきまして、第三者割当による募集株式の発行(デット・エクイティ・スワップ)に関して決議いたしました。その概要は次のとおりであります。

(1) 株式の種類及び銘柄	第1種優先株式	
(2) 発行株式数	30,500,000株	
(3) 発行価額	1株につき1,000円	
(4) 発行価額の総額	30,500百万円	
(5) 資本組入額	1株につき500円	
(6) 申込期日	平成21年10月30日	
(7) 払込期日	平成21年10月30日	
(8) 割当先及び割当株式数	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,100,000株
	株式会社みずほコーポレート銀行	4,300,000株
	株式会社三井住友銀行	2,600,000株
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,400,000株
	三菱UFJリース株式会社	2,400,000株
	住友信託銀行株式会社	2,300,000株
	中央三井信託銀行株式会社	2,100,000株
	株式会社あおぞら銀行	2,100,000株
	株式会社横浜銀行	1,900,000株
	みずほ信託銀行株式会社	1,600,000株
	株式会社りそな銀行	1,400,000株
	株式会社関西アーバン銀行	1,300,000株
	信金中央金庫	1,000,000株
(9) 資金使途	本優先株式の発行は、当社に対する金銭債権の現物出資による債務の株式化によるものでありますので、払込期日をもって発行価額の総額305億円の当社借入債務が減少することになります。	

4. 当社の平成21年9月28日開催の取締役会及び平成21年10月29日開催の臨時株主総会におきまして、資本金の額及び資本準備金の額の減少に関して決議いたしました。その概要は次のとおりであります。

(1) 資本金の額及び資本準備金の額の減少の目的

当社は、前連結会計年度末におきまして債務超過となっております。また、事業再生ADR手続の成立による事業再生計画の実行により債務超過を解消する見込みであるものの、今後の事業再生を確実なものとするために、大規模物件を中心に事業化を中止するなど、改めて事業内容を見直したことや、人員削減に伴う早期退職費用の追加負担などにより、平成22年3月期におきましても損失計上が見込まれることから、欠損金が生ずる見込みであります。

このような状況におきまして、今回の資本金の額及び資本準備金の額の減少は、平成22年3月期に生ずる予定の欠損金の一部填補に備えるため、また資本構成の是正を図り、今後の柔軟な資本政策の展開を可能とするために行うものであります。

(2) 減少する資本金及び資本準備金の額

当社の平成21年10月31日現在の資本金の額は、第1種優先株式及び劣後株式の発行により162億50百万円増加して282億14百万円となっておりますが、この資本金の額282億14百万円を232億14百万円減少して50億円といたします。

また、当社の平成21年10月31日現在の資本準備金の額は、第1種優先株式及び劣後株式の発行により162億50百万円増加して216億23百万円となっておりますが、この資本準備金の額216億23百万円を全額減少いたします。

(3) 減少の方法

発行済株式総数の変更は行なわず、資本金の額及び資本準備金の額を減少し、全額その他資本剰余金に振り替えるものであります。

(4) 減資及び資本準備金の額の減少の効力発生日

平成21年11月30日

5. 当社の平成21年9月28日開催の取締役会及び平成21年10月29日開催の臨時株主総会及び普通株主を構成員とする種類株主総会並びに平成21年10月21日付の書面決議により、A種優先株主を構成員とする種類株主総会におきまして、普通株式及びA種優先株式の併合に関して決議いたしました。その概要は次のとおりであります。

(1) 併合の目的

当社は、事業再生計画を実行するために、株主責任の一環として、下記の割合で普通株式及びA種優先株式の併合を行うものであります。

(2) 併合の内容

当社の発行済の普通株式につきましては、10株を1株に併合し、A種優先株式につきましては、20株を1株に併合いたしました。

(3) 株式併合の効力発生日

平成21年11月6日

前期首及び当期首に当該株式併合が行われたと仮定した場合における1株当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりであります。

1株当たり純資産

当第2四半期連結会計期間末	前連結会計年度末
△4,832.78円	△4,360.17円

1株当たり四半期純利益金額

前第2四半期連結累計期間	当第2四半期連結累計期間
1株当たり四半期純利益金額 △807.34円	1株当たり四半期純利益金額 △537.84円
なお、潜在株式調整後の1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。	同左

6. 当社の平成21年9月11日開催の取締役会におきまして、当社の大株主であるユニゾン・キャピタル株式会社がアドバイザーを務めるファンド（以下「ユニゾン・ファンド（CI）」という。）との間で、ユニゾン・ファンド（CI）が保有する当社普通株式を当社宛に無償譲渡することについて決議し、平成21年10月30日付で無償譲渡を受けております。その概要は次のとおりであります。

取得する株式の種類及び株式数 普通株式 47,574,000株

7. 当社の平成21年9月28日開催の取締役会におきまして、会社法第178条の規定に基づく自己株式の消却について決議し、平成21年11月12日付で消却予定であります。その概要は次のとおりであります。

消却する株式の種類及び株式の総数 普通株式 4,762,957株（※）

※上記消却する株数には、当社の大株主であるユニゾン・ファンド（CI）より無償で譲り受けました当社普通株式 47,574,000株（普通株式について10株を1株とする併合を行った後は4,757,400株）が含まれております。