



## 平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

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  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室 室長  
 定時株主総会開催予定日 平成25年6月21日  
 配当支払開始予定日 —  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(氏名) 高木 嘉幸  
 (氏名) 岡村 さゆり  
 TEL 03-5444-3210  
 有価証券報告書提出予定日 平成25年6月21日

平成25年5月10日  
 上場取引所 大

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	85,824	7.0	2,562	38.3	2,100	50.2	△1,073	—
24年3月期	80,200	△20.9	1,852	31.3	1,398	99.3	1,334	469.4

(注)包括利益 25年3月期 △701百万円 (—%) 24年3月期 1,085百万円 (306.9%)

	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	%	%	%
25年3月期	△134.96	—	—	3.9	3.0
24年3月期	71.48	7.74	9.4	2.1	2.3

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 ー百万円 24年3月期 ー百万円

#### (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
25年3月期	48,170	13,109	27.2	△1,522.45
24年3月期	58,375	14,425	24.7	△1,544.22

(参考) 自己資本 25年3月期 13,109百万円 24年3月期 14,425百万円

#### (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
25年3月期	8,525	△132	△8,475	8,394
24年3月期	9,130	24	△17,581	8,437

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
24年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

(注)上記「配当の状況」は、普通株主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、後記「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

### 3. 平成26年 3月期の連結業績予想(平成25年 4月 1日～平成26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	71,400	△16.8	1,300	△49.3	800	△61.9	750	—	22.12

※ 注記事項

(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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 有
- ④ 修正再表示： 無

(注)「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものではありません。  
詳細は、添付資料22ページ「4. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」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)	25年3月期	12,482,603 株	24年3月期	11,639,478 株
② 期末自己株式数	25年3月期	2,006 株	24年3月期	1,692 株
③ 期中平均株式数	25年3月期	12,480,698 株	24年3月期	10,080,267 株

(参考) 個別業績の概要

平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	75,529	7.8	2,493	42.3	2,173	60.4	△297	—
24年3月期	70,037	△24.7	1,752	47.2	1,355	167.5	1,413	—

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	
25年3月期	△72.82	—	
24年3月期	79.26	8.19	

(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	
25年3月期	35,675		11,528		32.3		△1,649.19	
24年3月期	48,009		12,440		25.9		△1,714.82	

(参考) 自己資本 25年3月期 11,528百万円 24年3月期 12,440百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、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。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析(次期の業績見通し)」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成25年6月6日(木)に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催いたします。

本説明会資料は、同説明会の開催後、速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

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あります。

第 1 種優先株式

	1 株当たり配当金					配当金総額 (合計)
	第 1 四半期末	第 2 四半期末	第 3 四半期末	期末	合計	
24年 3 月期	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 195.00	円 銭 195.00	百万円 614
25年 3 月期	—	—	—	194.00	194.00	611

(注) なお、平成25年 3 月期の配当原資は資本剰余金であり、純資産減少割合は0.019であります。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	7
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	8
(4) 事業等のリスク .....	8
2. 企業集団の状況 .....	11
3. 経営方針 .....	13
(1) 会社の経営の基本方針 .....	13
(2) 目標とする経営指標 .....	13
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題 .....	13
4. 連結財務諸表 .....	14
(1) 連結貸借対照表 .....	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	16
連結損益計算書 .....	16
連結包括利益計算書 .....	17
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	21
(継続企業の前提に関する注記) .....	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	21
(会計方針の変更) .....	22
(表示方法の変更) .....	22
(連結貸借対照表関係) .....	23
(連結損益計算書関係) .....	23
(連結包括利益計算書関係) .....	24
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	27
(税効果会計関係) .....	27
(セグメント情報等) .....	28
(1株当たり情報) .....	32
(重要な後発事象) .....	33
5. 個別財務諸表 .....	36
(1) 貸借対照表 .....	36
(2) 損益計算書 .....	38
(3) 株主資本等変動計算書 .....	40
(4) 個別財務諸表に関する注記事項 .....	42
(継続企業の前提に関する注記) .....	42
6. その他 .....	42
役員の異動 .....	42

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

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)

	平成24年3月期	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	—

報告セグメントの業績は以下のとおりであります。

## ①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。

## &lt;不動産販売事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	平成24年 3 月期	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

## &lt;売上高の内訳&gt;

(単位：百万円)

	平成24年 3 月期		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

## ②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。

## &lt;不動産賃貸事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	平成24年 3 月期	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	—

## ③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。

## &lt;不動産仲介事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	平成24年 3 月期	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

## ④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。

## &lt;その他事業の業績&gt;

(単位：百万円)

	平成24年 3 月期	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

## ⑤次期の業績見通し

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

事業用地の取得競争がますます激化する中、これまでの資金効率を優先した事業展開においては、資金負担は軽減される一方で、事業量と比較してコスト負担が増加する等、十分な事業用地の確保に制約があったことから、次期（平成26年3月期）の新築マンションの引渡戸数が大幅に減少する見通しであります。

次期の業績見通しは、不動産賃貸事業における収益性の低い物件が一掃されたこと等による損益改善や不動産仲介事業においても増収を見込む一方で、新築マンションの引渡戸数が当連結会計年度比536戸減少すること等から、売上高71,400百万円（当連結会計年度比16.8%減）、営業利益1,300百万円（同49.3%減）、経常利益800百万円（同61.9%減）、当期純利益750百万円を見込んでおります。

また、年次での業績管理を行っているため、第2四半期連結累計期間における業績予想の記載を省略しております。

なお、本資料に記載されている業績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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。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。

## &lt;業績予想&gt;

(単位：百万円)

		平成25年3月期（実績）	平成26年3月期（予想）
売上高		85,824	71,400
	不動産販売事業	61,130	45,250
	不動産賃貸事業	13,336	13,100
	不動産仲介事業	1,058	1,550
	その他事業	11,359	12,500
	連結消去	△1,060	△1,000
売上総利益		15,891	14,400
販売費及び一般管理費		13,329	13,100
営業利益		2,562	1,300
経常利益		2,100	800
当期純利益		△1,073	750

## &lt;不動産販売事業の内訳&gt;

(単位：百万円)

	平成25年3月実績		平成26年3月期予想	
	販売数量	金額	販売数量	金額
新築マンション（戸）	1,435	52,242	899	36,000
戸建住宅（区画）	118	6,659	112	6,350
土地・建物	—	990	—	1,900
販売代理・その他	—	1,238	—	1,000
合計	—	61,130	—	45,250

## &lt;販売状況（平成25年4月30日現在）&gt;

	引渡予定	契約済	契約進捗率(%)
新築マンション（戸）	899	223	24.8
戸建住宅（区画）	112	28	25.0

## ◆大和ハウス工業株式会社との資本業務提携について

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) 資本提携の概要等

## ①資本提携の概要

- (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、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、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。）
- (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（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) 財政状態に関する分析

## ①資産、負債及び純資産に関する分析

当連結会計年度末の資産、負債、純資産及び主要経営指標

(単位：百万円)

	平成24年3月期	平成25年3月期	前連結会計年度末比
総資産	58,375	48,170	△10,205
総負債	43,950	35,060	△8,889
純資産	14,425	13,109	△1,315
自己資本	14,425	13,109	△1,315
ネット有利子負債	5,134	—	—
ネットD／Eレシオ(倍)	0.4	—	—
総資本回転率(回)	1.2	1.6	0.4

※ 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

## ②キャッシュ・フローの状況に関する分析

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、83億94百万円となりました。

〔前連結会計年度末は84億37百万円〕

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

主に仕入債務が24億91百万円減少し、不動産販売事業等に係る預り金が18億98百万円減少した一方で、海外事業撤退損失引当金が16億45百万円増加したことやたな卸資産が87億34百万円減少したことから、85億25百万円の資金の増加となりました。〔前連結会計年度は91億30百万円の増加〕

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

主に有形固定資産の取得による支出が80百万円となったことから、1億32百万円の資金の減少となりました。

〔前連結会計年度は24百万円の増加〕

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

主に事業用地の仕入れに伴う資金調達を行い、長期借入れによる収入が21億34百万円となった一方で、長期借入金の返済による支出が106億22百万円となったことや第1種優先株式の優先配当金6億14百万円の支払いがあったことから、84億75百万円の資金の減少となりました。〔前連結会計年度は175億81百万円の減少〕

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
自己資本比率(%)	13.3	18.9	24.7	27.2
時価ベースの自己資本比率(%)	2.6	2.1	12.0	17.0
債務償還年数(年)	1.1	1.6	1.5	0.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	21.9	25.0	19.0	17.0

※ 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÷キャッシュ・フロー

※ インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

(注) 1. 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。

2. 普通株式時価総額は、期末株価終値及び自己株式を除く期末発行済株式数より計算しております。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表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を対象としております。

4. キャッシュ・フローは、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・フローを使用しております。

5. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※当社グループにおける不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

株主に対する利益還元は、期末配当金として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針とし、経営の最重要課題のひとつとして位置付けており、経営基盤の更なる安定を図るとともに、早期の復配を目指してまいります。

当期における普通株式に係る配当につきましては、既に公表しておりますとおり、無配とさせていただきます。また、次期（平成26年3月期）における普通株式に係る配当につきましても、内部留保を図ることにより財務体質の改善及び今後の事業展開に備えることといたしたく、誠に遺憾ながら無配とさせていただく予定であります。

## (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。また、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。また、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25年5月10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

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。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入価格の変動要因にもなり、今後、事業用地の仕入れが計画どおりに進まない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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物件の引渡時期等による業績の変動について

当社グループの主要事業である不動産販売事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、一般的に転勤及び学期末の時期であることなどの理由により、2～3月頃に集中することが多くなるため、第4四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比べ高くなる傾向があります。

従いまして、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により、物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合、また、期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ③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及び建築費の一部を、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及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## ④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、新築マンションにおいては設計段階から建設工事・建物竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で専任スタッフが検査・確認し、一貫した品質管理を体系的に行うQIT（クオリティ・インスペクション・トライ）活動を展開するなど、高品質な住宅づくりに努めております。

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、新築マンション内に工事関係者の職員が駐在し、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。

⑤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、モデルルーム工事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。

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、新築マンション及び戸建住宅をご購入いただいたお客様等、もしくはご検討いただいたお客様等の個人情報をお預かりしており、「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。

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高の減少、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。

- ・不動産業は、「宅地建物取引業法」「国土利用計画法」「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」「土壤汚染対策法」「犯罪による収益の移転防止に関する法律」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。
- ・建設業は、「建設業法」「建築士法」「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」「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株式会社コスモスモアは、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4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ておりますが、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り、将来の撤退に伴う損失見込額につきましては、必要な会計処理を行っております。

しかしながら、将来事業撤退に伴う費用が大幅に増加するなど、事業撤退の条件が著しく悪化した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑨保有不動産の価格、収益性の変動について

当社グループは、事業遂行上必要な販売用不動産及び事業用不動産を保有しております。このため、不動産市況の動向その他の要因により不動産価格が下落した場合には、評価損や売却損が発生する可能性があり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑩普通株式の希薄化について

当社は、第1種優先株式3,150,000株を発行しており、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。そして、平成25年6月30日にかかる転換請求権の行使可能期間が開始するところ、発行済第1種優先株式3,150,000株の全てが転換された場合、普通株式261,845,386株が交付され、平成25年3月31日現在の当社の総株主の議決権の数の2,103.23%の割合で希薄化が生じることになります（現在有効な取得価額である120.3円を用いて計算しています）。

しかし、当社は、本自己株式取得及び本転換により発行済第1種優先株式の全てを取得する予定であり、これが実施された場合にはかかる希薄化は生じないこととなります。しかし、これらが実施されるとの保証はありません。また、これらが実施された場合であっても、本自己株式取得に要する資金は本第三者割当により調達しなければならないところ、本第三者割当により発行する普通株式の数は19,387,800株であることから、平成25年3月31日現在の当社の総株主の議決権の数の155.73%の割合で希薄化が生じることとなります。加えて、本転換に際しても普通株式2,040,816株が発行されることとなります。

そして、このような普通株式の希薄化が、当社の株価に影響を与える可能性があります。

## ⑪割当予定先が筆頭株主及び親会社となることについて

本第三者割当及び本転換が実施された場合、当社の総株主の議決権に対して割当予定先である大和ハウス工業が保有することとなる議決権割合は63.25%となることを見込まれます。また、当社は、本資本業務提携契約において、本定時株主総会において当社が大和ハウス工業の指名する役員候補者（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）に係る選任議案を上程すること等について合意しております。

以上の状況から、大和ハウス工業が新たに当社の親会社となった後、当社の経営について重大な影響を及ぼす可能性があります。大和ハウス工業の当社の経営方針についての考え方や大和ハウス工業の利害が、当社の他の株主と常に一致するとの保証はなく、大和ハウス工業の当社グループの経営方針についての考え方や大和ハウス工業による当社株式に係る議決権行使等により、当社グループの事業運営に影響を及ぼす可能性があり、これらの結果、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## ⑫本資本業務提携について

当社は、本第三者割当を含む本資本業務提携のもと、更なる経営基盤の強化と成長戦略の実現及び大和ハウス工業との一層のシナジー向上を進めてまいります。本資本業務提携契約に従い本資本業務提携が具体的に実行されるとの保証はなく、またかかる提携が実行された場合でも、当社の意図する経済的効果が得られない可能性や当社グループが他の企業グループとの提携又は取引を行う機会を失う可能性があり、これらの結果、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

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）

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等を行っております。

- ・不動産販売代理事業（当社）

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）

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）

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

- ・工事業（株式会社コスモスモア、関連会社1社：会社総数2社）

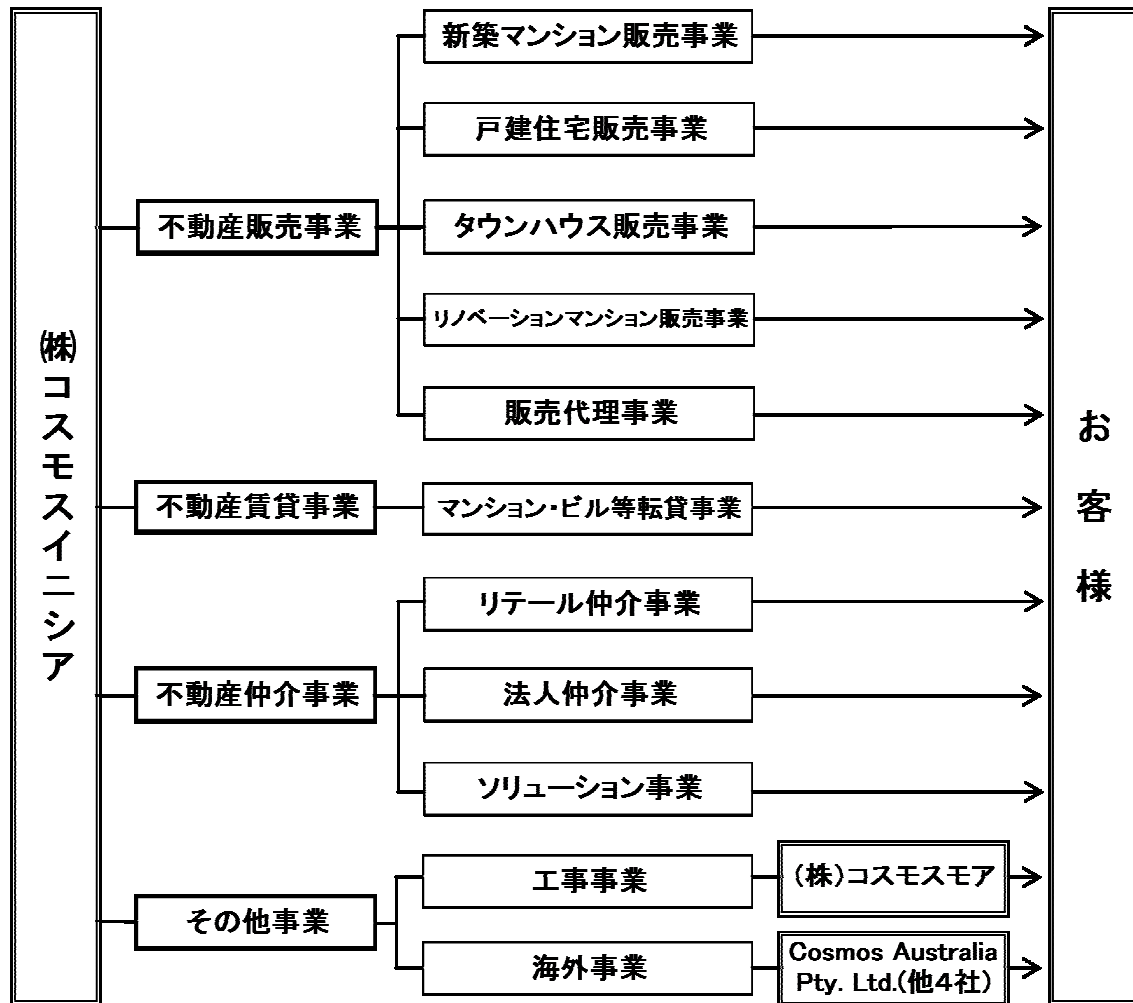
連結子会社の株式会社コスモスモアは、マンションギャラリー設営、オフィス移転改修工事、住宅及びオフィスビル等のリフォーム・コーディネート等を行っております。

- ・海外事業（Cosmos Australia Pty. Ltd. 及びその子会社4社：会社総数5社）

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。

[事業系統図]

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「すべての判断の軸をお客様に置き、住まいに関する様々なご要望に総合的に応えたい。」という創業以来の思いを大切にしながら、お客様に求められる前に、一步先んじてお客様の気持ちを深く理解し、常にこれまでとは違う価値を創り出すことに真摯に取り組み、具体的な商品・サービスとしてお客様に提供し続けていきたいと考えております。

そして、企業理念として「Next Value For The Customer」を掲げ、お客様の求める次の価値を創り続けるとともに、当社ならびにグループ会社である株式会社コスモスモア等と一丸となって、新築マンション販売、戸建住宅販売に加え、賃貸、仲介、工事請負等での事業展開を通じて安心で快適な場を創造してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

平成26年3月期において達成を目指す(連結)経営指標は以下のとおりであります。

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

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

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との間で本資本業務提携契約を締結しました。

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、大和ハウス工業と締結した本資本業務提携の概要については、「1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析 ⑤次期の業績見通し ◆大和ハウス工業株式会社との資本業務提携について」に記載しております。



4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,437	8,394
受取手形及び売掛金	2,594	1,624
販売用不動産	※1 3,892	※1 4,633
仕掛販売用不動産	※1 22,514	※1 13,003
その他のたな卸資産	289	334
繰延税金資産	25	14
その他	※1 6,365	※1 5,742
貸倒引当金	△15	△59
流動資産合計	44,104	33,687
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	332	360
減価償却累計額	△203	△242
建物及び構築物（純額）	128	118
その他	881	1,008
減価償却累計額	△549	△702
その他（純額）	332	305
有形固定資産合計	460	423
無形固定資産	273	258
投資その他の資産		
長期貸付金	8,114	9,501
繰延税金資産	21	30
差入保証金	4,652	3,983
その他	※3 845	※3 345
貸倒引当金	△96	△61
投資その他の資産合計	13,537	13,800
固定資産合計	14,271	14,482
資産合計	58,375	48,170

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,660	2,168
短期借入金	※2 574	※2 1,264
1年内返済予定の長期借入金	※2 8,278	※2 1,732
未払金	6,159	8,461
未払法人税等	53	12
預り金	7,662	5,778
賞与引当金	208	295
その他	3,789	2,565
流動負債合計	31,385	22,279
固定負債		
長期借入金	※2 4,695	※2 2,998
長期預り保証金	2,883	2,486
事業再生損失引当金	4,943	—
海外事業撤退損失引当金	—	7,256
その他	42	39
固定負債合計	12,564	12,781
負債合計	43,950	35,060
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	5,985	5,985
利益剰余金	5,315	3,628
自己株式	△0	△0
株主資本合計	16,300	14,612
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	0
為替換算調整勘定	△1,874	△1,503
その他の包括利益累計額合計	△1,874	△1,502
純資産合計	14,425	13,109
負債純資産合計	58,375	48,170

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	80,200	85,824
売上原価	65,483	※2 69,932
売上総利益	14,717	15,891
販売費及び一般管理費	※1 12,864	※1 13,329
営業利益	1,852	2,562
営業外収益		
受取利息	16	67
為替差益	61	—
設備賃貸料	56	47
その他	40	41
営業外収益合計	175	155
営業外費用		
支払利息	498	493
資金調達費用	96	95
その他	34	28
営業外費用合計	629	617
経常利益	1,398	2,100
特別利益		
投資有価証券売却益	10	—
特別利益合計	10	—
特別損失		
固定資産除却損	12	2
和解金	—	1,542
海外事業撤退損失引当金繰入額	—	1,645
本社移転費用	33	—
その他	1	—
特別損失合計	47	3,190
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	1,361	△1,089
法人税、住民税及び事業税	55	25
法人税等還付税額	—	△45
法人税等調整額	△29	3
法人税等合計	26	△16
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	1,334	△1,073
当期純利益又は当期純損失(△)	1,334	△1,073

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	1,334	△1,073
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	0
為替換算調整勘定	△248	371
その他の包括利益合計	※1 △248	※1 371
包括利益	1,085	△701
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,085	△701

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	5,000	5,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,000	5,000
資本剰余金		
当期首残高	6,630	5,985
当期変動額		
剰余金の配当	△645	—
当期変動額合計	△645	—
当期末残高	5,985	5,985
利益剰余金		
当期首残高	3,980	5,315
当期変動額		
剰余金の配当	—	△614
当期純利益又は当期純損失(△)	1,334	△1,073
当期変動額合計	1,334	△1,687
当期末残高	5,315	3,628
自己株式		
当期首残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△0	△0
株主資本合計		
当期首残高	15,611	16,300
当期変動額		
剰余金の配当	△645	△614
当期純利益又は当期純損失(△)	1,334	△1,073
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	688	△1,687
当期末残高	16,300	14,612

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金		
当期首残高	0	0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	0	0
為替換算調整勘定		
当期首残高	△1,626	△1,874
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△248	371
当期変動額合計	△248	371
当期末残高	△1,874	△1,503
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△1,625	△1,874
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△248	371
当期変動額合計	△248	371
当期末残高	△1,874	△1,502
純資産合計		
当期首残高	13,985	14,425
当期変動額		
剰余金の配当	△645	△614
当期純利益又は当期純損失（△）	1,334	△1,073
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△248	371
当期変動額合計	440	△1,315
当期末残高	14,425	13,109

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	1,361	△1,089
減価償却費	224	243
貸倒引当金の増減額(△は減少)	24	8
賞与引当金の増減額(△は減少)	81	77
海外事業撤退損失引当金の増減額(△は減少)	—	1,645
事業再生損失引当金の増減額(△は減少)	△127	—
投資有価証券売却損益(△は益)	△10	—
受取利息及び受取配当金	△25	△69
支払利息	498	493
売上債権の増減額(△は増加)	1,085	400
たな卸資産の増減額(△は増加)	4,509	8,734
差入保証金の増減額(△は増加)	1,158	669
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,054	△2,491
預り金の増減額(△は減少)	2,248	△1,898
その他	640	2,311
小計	9,614	9,035
利息及び配当金の受取額	26	69
利息の支払額	△480	△500
法人税等の支払額	△29	△79
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,130	8,525
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△101	△80
投資有価証券の売却による収入	259	—
貸付けによる支出	△580	—
貸付金の回収による収入	585	2
その他	△138	△54
投資活動によるキャッシュ・フロー	24	△132
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△136	690
長期借入れによる収入	6,628	2,134
長期借入金の返済による支出	△23,360	△10,622
配当金の支払額	△645	△614
その他	△68	△63
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,581	△8,475
現金及び現金同等物に係る換算差額	4	40
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△8,422	△42
現金及び現金同等物の期首残高	16,860	8,437
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,437	※1 8,394

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

連結子会社の数 6社

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

在外連結子会社の決算日は12月31日であり、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、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(リース資産を除く)

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(リース資産を除く)

定額法

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事業再生損失引当金

事業再生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。

④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) 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りリスクしか負わない取得日から3ヶ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。

(8) その他連結財務諸表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)

前連結会計年度において、「固定負債」の「その他」に含めておりました「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独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の貸借対照表において、「固定負債」の「その他」に表示していた2,925百万円は、「長期預り保証金」2,883百万円、「その他」42百万円として組み替えております。

## (連結貸借対照表関係)

## ※1. 担保付資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産	1,896百万円	2,050百万円
仕掛販売用不動産	6,567百万円	3,188百万円
流動資産その他	24百万円	0百万円
計	8,487百万円	5,239百万円

上記のほかに、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（前連結会計年度5,844百万円、当連結会計年度4,026百万円）を担保に供しております。

## ※2. 上記※1に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	574百万円	264百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,012百万円	1,732百万円
長期借入金	4,695百万円	2,998百万円
計	6,281百万円	4,995百万円

## ※3. 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
投資有価証券(株式)	9百万円	9百万円

## 4. 保証債務

次の顧客等について、金融機関からの借入等に対し保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
住宅ローン利用顧客	1,303百万円	2,991百万円
株式会社セーキ	601百万円	601百万円
計	1,904百万円	3,592百万円

## (連結損益計算書関係)

## ※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な項目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
販売促進費	3,602百万円	3,861百万円
人件費	3,607百万円	3,961百万円
賞与引当金繰入額	114百万円	165百万円
退職給付費用	50百万円	49百万円

## ※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	一百万円	4百万円

(連結包括利益計算書関係)

## ※1. その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	0百万円	1百万円
組替調整額	－百万円	－百万円
税効果調整前	0百万円	1百万円
税効果額	△0百万円	△0百万円
その他有価証券評価差額金	0百万円	0百万円
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△248百万円	371百万円
その他の包括利益合計	△248百万円	371百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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

	当連結会計年度 期首株式数(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 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	9,152,288	2,487,190	—	11,639,478
第1種優先株式	31,500,000	—	28,350,000	3,150,000
劣後株式	14,472	—	8,817	5,655
合計	40,666,760	2,487,190	28,358,817	14,795,133
自己株式				
普通株式	1,303	389	—	1,692
劣後株式	—	8,817	8,817	—
合計	1,303	9,206	8,817	1,692

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加2,487,190株は、劣後株式の一部を取得するのと引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. 第1種優先株式の減少28,350,000株は、平成23年8月1日付で第1種優先株式10株を1株に併合したことによるものであります。
3. 劣後株式の発行済株式総数の減少8,817株は、消却による減少8,817株であります。
4. 普通株式の自己株式の株式数の増加389株は、単元未満株式の買取による増加389株であります。
5. 劣後株式の自己株式の株式数の増減は、普通株式との引換えに伴う取得による増加8,817株、消却による減少8,817株であります。

## 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(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	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3回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,700	—	—	2,700	—
	第4回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,100	—	—	2,100	—
	第5回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	1,600	—	—	1,600	—
	第6回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	227,100	—	6,600	220,500	—
合計		—	233,500	—	6,600	226,900	—

(注) 第6回新株予約権の減少6,600株は、失効による減少6,600株であります。

## 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23年6月29日 定時株主総会	第1種優先株式	645	資本剰余金	20.50	平成23年3月31日	平成23年6月30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24年6月28日 定時株主総会	第1種優先株式	614	利益剰余金	195.00	平成24年3月31日	平成24年6月29日

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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

	当連結会計年度 期首株式数(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 株式数(株)
発行済株式				
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
自己株式				
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. 普通株式の発行済株式総数の増加843,125株は、劣後株式の一部を取得するのと引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、消却による減少5,655株であります。

3. 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314株であります。

4. 劣後株式の自己株式の株式数の増減は、普通株式との引換えに伴う取得による増加5,655株、消却による減少5,655株であります。

## 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(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	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3回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,700	—	—	2,700	—
	第4回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	2,100	—	—	2,100	—
	第5回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	1,600	—	—	1,600	—
	第6回新株予約権 (ストックオプション)	普通株式	220,500	—	8,200	212,300	—
合計		—	226,900	—	8,200	218,700	—

(注) 第6回新株予約権の減少8,200株は、失効による減少8,200株であります。

## 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24年6月28日 定時株主総会	第1種優先株式	614	利益剰余金	195.00	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25年6月21日 定時株主総会	第1種優先株式	611	資本剰余金	194.00	平成25年3月31日	平成25年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※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

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	8,437百万円	8,394百万円
現金及び現金同等物計	8,437百万円	8,394百万円

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産	(百万円)	(百万円)
税務上の繰越欠損金	45,884	28,438
貸倒引当金損金算入限度超過額	36	26
賞与引当金否認額	53	82
販売用不動産評価損否認	3,480	2,843
減損損失	703	22
その他	2,778	3,029
繰延税金資産小計	52,936	34,444
評価性引当額	△52,876	△34,388
繰延税金資産合計	59	55
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△0	△0
海外子会社前払費用	△8	△6
その他	△3	△2
繰延税金負債合計	△12	△10
繰延税金資産の純額	47	45

なお、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。

	(百万円)	(百万円)
流動資産－繰延税金資産	25	14
固定資産－繰延税金資産	21	30
固定負債－その他	△0	—

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
	(%)	
法定実効税率	40.7	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.7	
受取配当金等永久に益金参入されない項目	△0.8	
評価性引当額	△42.2	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	△0.3	
住民税均等割	0.7	
その他	1.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.9	

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産仲介事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、新築マンション、タウンハウス及び戸建住宅販売並びに新築マンションの販売代理等を行っております。「不動産賃貸事業」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。「不動産仲介事業」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、事業用等の土地・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。「その他事業」は、子会社におけるオフィス移転改修工事、マンション販売におけるモデルルームの設営、住宅及びオフィスビル等のリフォーム・コーディネート、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営等を行っております。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他 事業	
売上高					
外部顧客への売上高	56,163	13,098	694	10,244	80,200
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	76	—	958	1,035
計	56,163	13,175	694	11,202	81,235
セグメント利益又はセグメント損失(△)	3,519	79	△55	146	3,688
セグメント資産	34,652	3,315	145	13,281	51,395
その他の項目					
減価償却費	67	15	15	89	187
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	57	73	19	82	232

## 4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位: 百万円)

売上高	
報告セグメント計	81,235
セグメント間取引消去	△1,035
連結財務諸表の売上高	80,200

(単位：百万円)

利益	
報告セグメント計	3,688
セグメント間取引消去	△41
全社費用（注）	△1,795
連結財務諸表の営業利益	1,852

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。

(単位：百万円)

資産	
報告セグメント計	51,395
セグメント間取引消去	△455
全社資産（注）	7,435
連結財務諸表の資産合計	58,375

（注）全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出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。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント	調整額（注）	連結財務諸表計上額
減価償却費	187	33	221
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	232	29	261

（注）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額であります。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

#### 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産仲介事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、新築マンション、戸建住宅、タウンハウス及びリノベーションマンション販売並びに新築マンションの販売代理等を行っております。「不動産賃貸事業」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。「不動産仲介事業」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、事業用等の土地・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。「その他事業」は、子会社におけるオフィス移転改修工事、マンションギャラリーの設営、スチールハウスの建設、住宅及びオフィスビル等のリフォーム・コーディネート、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営等を行っております。

#### 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。



## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				合計
	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	不動産 仲介事業	その他 事業	
売上高					
外部顧客への売上高	61,130	13,289	1,058	10,346	85,824
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	47	—	1,013	1,060
計	61,130	13,336	1,058	11,359	86,885
セグメント利益	3,838	255	82	47	4,223
セグメント資産	23,752	2,795	135	14,474	41,158
その他の項目					
減価償却費	51	33	14	108	208
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7	46	7	99	161

## 4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

(単位：百万円)

売上高	
報告セグメント計	86,885
セグメント間取引消去	△1,060
連結財務諸表の売上高	85,824

(単位：百万円)

利益	
報告セグメント計	4,223
セグメント間取引消去	26
全社費用（注）	△1,687
連結財務諸表の営業利益	2,562

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。

(単位：百万円)

資産	
報告セグメント計	41,158
セグメント間取引消去	△502
全社資産（注）	7,514
連結財務諸表の資産合計	48,170

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出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。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント	調整額（注）	連結財務諸表計上額
減価償却費	208	25	234
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	161	3	164

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額であります。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、製品及びサービスごとの情報の記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額は、連結損益計算書の売上高の90%超であるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	オーストラリア	合計
287	173	460

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
Hong Leong Ginza 特定目的会社	9,510	不動産販売事業

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、製品及びサービスごとの情報の記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額は、連結損益計算書の売上高の90%超であるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	オーストラリア	合計
207	215	423

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）及び当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	△1,544.22円	△1,522.45円
1株当たり当期純利益金額	71.48円	△134.96円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	7.74円	—円

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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)	1,334	△1,073
普通株主に帰属しない金額(百万円)	614	611
(うち優先配当額(百万円))	(614)	(611)
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	720	△1,684
普通株式に係る期中平均株式数(株)	10,080,267	12,480,698
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)	614	—
(うち優先配当額(百万円))	(614)	(—)
普通株式増加数(株)	162,372,909	—
(うち第1種優先株式(株))	(160,060,975)	(—)
(うち劣後株式(株))	(2,311,934)	(—)
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	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	—

3. 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 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	14,425	13,109
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	32,397	32,111
(うち優先株式等(百万円))	(31,782)	(31,500)
(うち優先配当額(百万円))	(614)	(611)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	△17,971	△19,001
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(株)	11,637,786	12,480,597

## (重要な後発事象)

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。

## I. 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

- (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、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、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。）
- (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（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

## II. 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。

## Ⅲ. 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   |

## Ⅳ. 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。 |

## Ⅴ. 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。 |

5. 個別財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,708	6,975
売掛金	751	205
販売用不動産	3,914	4,644
仕掛販売用不動産	22,580	13,058
その他のたな卸資産	—	10
前渡金	2,862	2,080
前払費用	207	167
差入保証金	1,588	1,076
立替金	1,011	1,056
その他	587	349
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	40,213	29,623
固定資産		
有形固定資産		
建物	131	134
減価償却累計額	△72	△83
建物（純額）	59	51
工具、器具及び備品	279	281
減価償却累計額	△197	△229
工具、器具及び備品（純額）	82	51
リース資産	128	128
減価償却累計額	△32	△64
リース資産（純額）	95	64
有形固定資産合計	236	167
無形固定資産		
商標権	9	8
ソフトウェア	170	175
その他	38	38
無形固定資産合計	219	222
投資その他の資産		
投資有価証券	125	125
関係会社株式	2,468	1,486
長期前払費用	15	16
差入保証金	4,632	3,958
その他	194	137
貸倒引当金	△96	△61
投資その他の資産合計	7,340	5,662
固定資産合計	7,796	6,052
資産合計	48,009	35,675

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	3,777	1,205
短期借入金	574	1,264
1年内返済予定の長期借入金	8,278	1,732
リース債務	32	7
未払金	5,978	8,340
未払費用	87	131
未払法人税等	11	12
前受金	2,607	1,851
預り金	7,550	5,765
賞与引当金	38	181
不動産特定共同事業預り金	576	—
その他	297	236
流動負債合計	29,810	20,730
固定負債		
長期借入金	2,875	933
長期預り保証金	2,875	2,483
リース債務	7	—
固定負債合計	5,758	3,416
負債合計	35,568	24,147
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金		
資本準備金	93	93
その他資本剰余金	5,829	5,829
資本剰余金合計	5,923	5,923
利益剰余金		
利益準備金	—	61
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,517	544
利益剰余金合計	1,517	605
自己株式	△0	△0
株主資本合計	12,440	11,528
純資産合計	12,440	11,528
負債純資産合計	48,009	35,675



## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高		
不動産売上高	54,922	60,037
不動産賃貸収入	12,999	13,302
不動産仲介収入	1,072	1,464
その他の売上高	1,042	725
売上高合計	70,037	75,529
売上原価		
不動産売上原価	45,942	50,572
不動産賃貸費用	12,473	12,464
その他の原価	70	31
売上原価合計	58,486	63,067
売上総利益	11,551	12,462
販売費及び一般管理費		
販売手数料	527	354
販売促進費	3,451	3,726
貸倒引当金繰入額	34	△8
人件費	2,195	2,296
賞与引当金繰入額	33	135
退職給付費用	38	38
支払手数料	1,304	1,759
事務用消耗品費	158	146
租税公課	609	474
減価償却費	94	89
賃借料	591	252
その他	761	704
販売費及び一般管理費合計	9,798	9,968
営業利益	1,752	2,493
営業外収益		
受取利息	3	0
受取配当金	35	54
為替差益	61	—
設備賃貸料	56	47
その他	16	33
営業外収益合計	173	136
営業外費用		
支払利息	440	344
資金調達費用	96	95
その他	33	16
営業外費用合計	571	456
経常利益	1,355	2,173

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	10	—
特別利益合計	10	—
特別損失		
和解金	—	1,542
関係会社株式評価損	—	982
本社移転費用	19	—
その他	12	3
特別損失合計	32	2,528
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	1,332	△354
法人税、住民税及び事業税	△80	△11
法人税等還付税額	—	△45
法人税等合計	△80	△56
当期純利益又は当期純損失(△)	1,413	△297

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	5,000	5,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,000	5,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	29	93
当期変動額		
資本準備金の積立	64	—
当期変動額合計	64	—
当期末残高	93	93
其他資本剰余金		
当期首残高	6,539	5,829
当期変動額		
資本準備金の積立	△64	—
剰余金（其他資本剰余金）の配当	△645	—
当期変動額合計	△710	—
当期末残高	5,829	5,829
資本剰余金合計		
当期首残高	6,568	5,923
当期変動額		
剰余金（其他資本剰余金）の配当	△645	—
当期変動額合計	△645	—
当期末残高	5,923	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
其他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	104	1,517
当期変動額		
利益準備金の積立	—	△61
剰余金の配当	—	△614
当期純利益又は当期純損失（△）	1,413	△297
当期変動額合計	1,413	△973
当期末残高	1,517	544
利益剰余金合計		
当期首残高	104	1,517
当期変動額		
剰余金の配当	—	△614
当期純利益又は当期純損失（△）	1,413	△297
当期変動額合計	1,413	△911
当期末残高	1,517	605

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
自己株式		
当期首残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△0	△0
株主資本合計		
当期首残高	11,672	12,440
当期変動額		
剰余金の配当	—	△614
剰余金（その他資本剰余金）の配当	△645	—
当期純利益又は当期純損失（△）	1,413	△297
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	767	△912
当期末残高	12,440	11,528
純資産合計		
当期首残高	11,672	12,440
当期変動額		
剰余金の配当	—	△614
剰余金（その他資本剰余金）の配当	△645	—
当期純利益又は当期純損失（△）	1,413	△297
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	767	△912
当期末残高	12,440	11,528

- (4) 個別財務諸表に関する注記事項  
(継続企業の前提に関する注記)  
該当事項はありません。

## 6. その他

### 役員の異動

#### 1. 代表取締役の異動

該当事項はありません。

#### 2. その他の役員の異動

##### (1) 退任予定取締役(平成25年6月21日付)

社外取締役 幸田 昌則

##### (2) 新任取締役候補(平成25年6月27日付)

非常勤取締役 高井 基次

(現 大和ハウス工業株式会社 上席執行役員 兼 マンション事業推進部統括部長 <マンション事業担当>)

非常勤取締役 柴田 英一

(現 大和ハウス工業株式会社 執行役員 兼 経営管理本部連結経営管理部長)

##### (3) 新任監査役候補(平成25年6月27日付)

非常勤監査役 中里 智行

(現 大和ハウス工業株式会社 東京本社経理部部長)

※取締役候補者高井基次氏、柴田英一氏及び監査役候補者中里智行氏の選任の効力は、平成25年6月27日に本第三者割当による新株式の発行の効力が発生することを条件として、同日に生ずるものとします。