

# 株式会社コスモスイニシア

<http://www.cigr.co.jp/>

## 2010年3月期第2四半期決算説明会資料



代表取締役社長 高木 嘉幸  
2009年11月27日



# 目次

I. 事業再生計画概要	2
II. 2010年3月期 第2四半期決算概要	15
III. 2010年3月期 第2四半期決算 セグメント別決算内容	21
IV. 2010年3月期 業績見通し	30
V. 株式の状況	37

※Unison Capital Partners II, L.P.、Unison Capital Partners II(F), L.P.、UC Stand-By Facility 1, L.P.、UC Stand-By Facility 2, L.P.、UC Stand-By Facility 3, L.P.を総称して、以下「ユニゾン・ファンド(CL)」という。

※Unison Capital Partners II, L.P.、Unison Capital Partners II(F), L.P.、UC Astro Investor, L.P.を総称して、以下「ユニゾン・ファンド(CI)」という。



# I . 事業再生計画概要

# 事業再生ADR手続の成立

## ● 事業再生ADR手続の成立

＜経緯経過＞

◆2009年3月期において連結452億円の債務超過

◆2009年4月17日付で事業再生ADR手続の利用申請・受理  
事業再生に向けた強固な収益体制の確立、財務体質の抜本的な改善を図るため、事業再生ADR手続による事業再生を目指す

◆2009年8月28日付で事業再生計画案を説明

◆2009年9月28日付で事業再生ADR手続の成立  
債務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に同意いただき、事業再生ADR手続成立

◆2009年10月30日付で金融支援の実行を受ける

# 資本増強等の概要①

- 主要取引先金融機関による金融支援、大和ハウス工業及びユニゾン・ファンド(CL)による資本増強

内容	金額	備考
1. 債務免除	370億円	債務免除益370億円
2. 債務の株式化	305億円	第1種優先株式発行
3. 債務の返済条件緩和	1,008億円	資金繰確保
4. CAM6に関する権利変更	78億円→8億円	実質保証債務免除

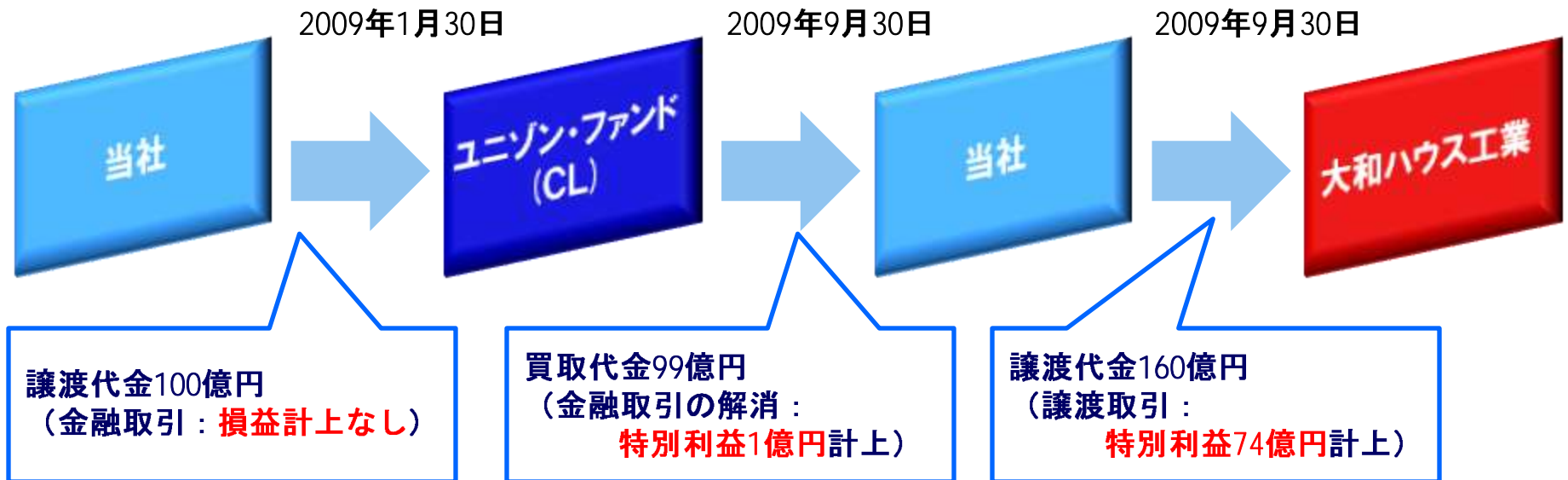
(注) CAM6 : 連結SPC

引受先	金額	株式の種類
大和ハウス工業	10億円	第1種優先株式
ユニゾン・ファンド (CL)	10億円	劣後株式

## 資本増強等の概要②

### ● コスモスライフ株式の買取り及び譲渡

2009年9月30日付で、コスモスライフの株式を保有するユニゾン・ファンド(CL)からコスモスライフの発行済全株式を買取り、同日、大和ハウス工業に対し、コスモスライフの発行済全株式を譲渡



## 資本増強等の概要③

### ● 大和ハウス工業との業務提携

<業務提携内容>

- ① 当社のマンション分譲事業における新規物件の共同開発
- ② 当社保有の更地物件の共同開発もしくは大和ハウス工業による購入
- ③ 資材の共同購入によるコスト削減
- ④ 大和ハウス工業グループ内の建設機能、広告代理店その他経営資源活用  
⇒既に数物件について共同事業プロジェクトがスタート

### ● コスモスライフとの業務提携

従来と変わらない質の高い管理サービスの継続・強化

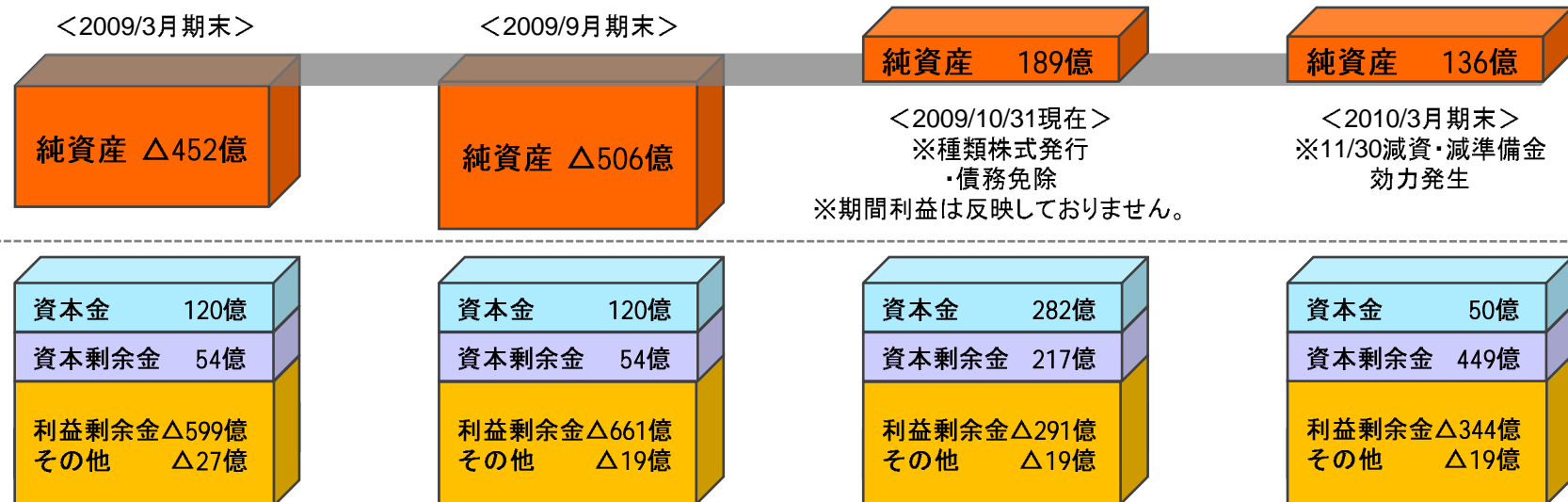
# 資本増強等の概要④

## ● 債務超過解消

事業再生計画における資本増強等による債務超過解消、減資等の実施

- ① 上場維持
- ② 継続企業の前題に関する注記の解消
- ③ 減資・減準備金による累積損失の解消

### ■ 純資産の推移



# 株主の協力

## ● 主要株主及び筆頭株主

### 当社普通株式の無償譲渡

- ① 2009年10月30日付で当社の株式を保有するユニゾン・ファンド(CI)より、当社普通株式(47,574千株)を当社へ無償譲渡
- ② 2009年11月12日付で無償譲渡株式を含めた自己株式を消却

## ● A種優先株主

### 株式併合等

- ① 2009年11月6日付でA種優先株式について20株を1株に併合
- ② 2009年12月30日を一齐転換日として普通株式に転換予定
- ③ 当社新株予約権を保有している場合は、当社へ無償譲渡

## ● 普通株主

### 株式併合等

- ① 2009年11月6日付で普通株式について10株を1株に併合
- ② 2009年11月6日付で単元株式数1,000株を100株に変更

# 事業環境に対する認識

## ● 事業環境の認識

- ・今後の新築マンション市場は首都圏 3万戸～5万戸、近畿圏 2万戸～2.5万戸の供給と想定
- ・土地取得価格は大幅に調整が進み、足元においては東京23区では上昇傾向
- ・建築費は2008年夏をピークに調整が進む
- ・住宅価格の調整は当面継続し、2002年レベルまで調整が進む
- ・景気の先行き不透明感を背景に所得環境の改善は進んでいないことから住宅購入限度額の上昇は難しい
- ・住宅価格の調整が進み、値ごろ感のある住宅への潜在的需要は根強い
- ・少子化の進行、ライフスタイルの多様化により、プラン、設備、環境対策など「選別消費」の傾向が強まる
- ・専門デベロッパーの減少に伴い競合が減少
- ・不動産投資市場は、国際金融資本市場の影響を受け低迷しているが、中長期的には不動産の収益性を反映した水準に収斂

## ● 当社における課題認識

- ・新築マンション市場の縮小、横ばい傾向への対応
- ・景気の変動に対する予測とリスクマネジメント対応
- ・投資規模のコントロールなど、経営管理機能の強化
- ・不動産投資市場の大幅な縮小に対する対応



事業再生計画の基本方針

# 当社グループの事業の強み①

## ● マーケットインの経営姿勢による住宅分譲事業

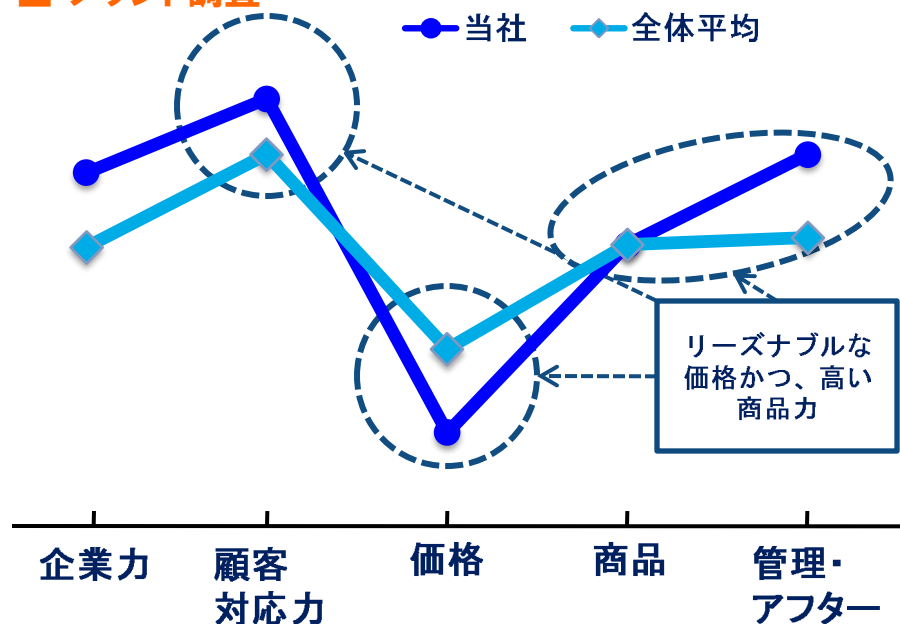
- ・商品・サービス「5つのこだわり」（12ページ参照）、一生涯にわたるサービス・サポート体制
  - 2009年新築マンション部門の日経ビジネス「アフターサービス満足度ランキング」第3位
  - 「営業スタッフの顧客対応力」「リーズナブルな価格であり高い商品力」「アフターサービス・管理」についてお客様から高い評価（ブランド調査）

### ■ アフターサービス満足度ランキング

※日経ビジネス「アフターサービス満足度」調査

企業名	2006年順位	2008年順位	2009年順位
三井不動産レジデンシャル	4	3	1
穴吹工務店	3	-	2
当社	1	7	3
大和ハウス工業	2	2	4
三菱地所	5	1	5
大京	6	8	6
住友不動産	9	5	7
野村不動産	11	4	8
長谷エコーポレーション	16	10	9
東急不動産	14	6	10

### ■ ブランド調査



# 当社グループの事業の強み②

## ●供給実績

(累計：マンション約100,000戸、戸建住宅約3,000区画 / 首都圏マンション供給平均シェア3.1%)

※2000年～2008年

	2000年		2001年		2002年		2003年		2004年		2005年		2006年		2007年		2008年	
1位	大京	6090	大京	6456	大京	4823	大京	3886	大京	6000	大京	3816	三井レジデン	4,643	三井レジデン	3,558	三井レジデン	3,106
2位	三井不動産	4,266	三井不動産	3,275	三井不動産	3,011	当社	2,894	三井不動産	3,647	三井不動産	3,541	大京	3,652	日本綜合地所	3,411	大京	2,071
3位	当社	4,228	当社	3,086	ゴールドクレ	2,751	住友不動産	2,738	野村不動産	3,387	三菱地所	3,489	日本綜合地所	2,270	野村不動産	2,834	野村不動産	1,956
4位	ダイア建設	2,823	ダイア建設	2,347	当社	2,557	ゴールドクレ	2,713	日本綜合地所	2,707	藤和不動産	2,671	藤和不動産	2,254	大京	1,933	藤和不動産	1,946
5位	野村不動産	2,687	野村不動産	2,321	藤和不動産	2,362	日本綜合地所	2,601	三菱地所	2,609	野村不動産	2,601	住友不動産	2,079	ゴールドクレ	1,703	住友不動産	1,648
6位	住友不動産	2,592	藤和不動産	2,314	住友不動産	2,136	野村不動産	2,573	住友不動産	2,487	オリックス不動産	2,359	オリックス不動産	1,935	住友不動産	1,633	ゴールドクレ	1,503
7位	扶桑レクセル	2,425	ゴールドクレ	2,309	扶桑レクセル	1,869	三井不動産	2,554	東京建物	2,443	住友不動産	2,356	三菱地所	1,883	藤和不動産	1,596	当社	1,330
8位	明和地所	2,359	三菱地所	2,180	ダイア建設	1,853	藤和不動産	2,384	藤和不動産	2,437	扶桑レクセル	2,270	扶桑レクセル	1,840	大和ハウス	1,531	三菱地所	1,090
9位	綜合地所	2,306	東急不動産	2,146	有楽土地	1,834	扶桑レクセル	2,058	当社	2,437	当社	2,240	当社	1,832	東京建物	1,439	日神不動産	905
10位	藤和不動産	2,131	住友不動産	1,858	日本綜合地所	1,734	東急不動産	2,028	扶桑レクセル	2,130	東急不動産	2,121	野村不動産	1,783	当社	1,364	日本綜合地所	836
上位10社計	31,907		28,292		24,930		26,429		30,284		27,464		24,171		21,002		16,391	
首都圏全体合計	95,635		89,256		88,516		83,183		85,429		84,148		74,463		61,021		43,733	
上位10社シェア	33.4%		31.7%		28.2%		31.8%		35.4%		32.6%		32.5%		34.4%		37.5%	
当社シェア	4.4%		3.5%		2.9%		3.5%		2.9%		2.7%		2.5%		2.2%		3.0%	

出典：不動産経済研究所

# 当社グループの事業の強み③

## ● 当社の商品・サービスに対する思想・こだわり

24時間対応の緊急電話相談窓口(コスモコール24)や健康相談コールセンターなどがセットになったサービス(すまいるすまいるセット)など、住宅をご購入いただいたお客様と一生涯に渡ってお付き合いいただけるよう、サービスの充実を図っています。

一生涯のお付き合い

品質管理システム

品質管理担当として、経験豊かな一級建築士・建築設備士などを各物件に2名配属、さらに社内外の専門検査担当による現場検査を全物件実施するなど、当社独自の品質管理を実施しています。

永住への「こだわり」

人に優しい作り込み

玄関周りや収納、キッチンなどを含めあらゆる空間について、住む人に対してより優しい工夫や作りこみを施すことを自社仕様・設備として定め、原則全物件に適用しています。

コミュニティー

住民相互のコミュニティー形成は、住んでからの安心を支える重要なものと考え、マンション設計・販売時期からのコミュニティー形成支援を積極的に展開しています。

安心への「こだわり」

コスモイニシアのマンション

快適への「こだわり」

環境創造

狭小住宅の密集地域や駅前の未開発地域の再開発に取り組むなど、都市環境の創造に取り組んでいます。

デザインへの「こだわり」

環境への「こだわり」

グッドデザイン賞  
8年連続受賞

経年優化・経年美化をテーマにした「シンプル&リッチ」のデザインに取り組んでおり、その一つの結果として、2002年より8年連続、合計15物件についてグッドデザイン賞を受賞しています。

環境との調和

産学共同研究(ココラボ)を毎年実施し、その成果を新規のマンションプロジェクトに活かすなど、自然環境との調和を目指した空間造りに取り組んでいます。

# 事業再生計画

## ● 基本方針

### ◆ 事業の選択と集中

- ・新築マンション・戸建住宅販売事業、不動産仲介事業、サブリース事業・プロパティマネジメント事業に経営資源を集中
- ・投資用不動産開発、海外事業から撤退

### ◆ 住宅分譲事業のダウンサイジング

- ・住宅分譲事業の規模を縮小、早期販売・早期完売を基本方針として、首都圏に注力し完成在庫を持たない
- ・一次取得者向け「イニシアシリーズ」、「イニシアイオシリーズ」の中規模マンション
- ・ミドルアッパー層をメインターゲットとした「コスモアベニューシリーズ」の戸建住宅

### ◆ コスト削減

- ・2009年7月に首都圏3支社(横浜、北関東、千葉)を内幸町オフィスに集約し、オフィス賃料の削減・組織効率化
- ・希望退職者の募集など人件費の大幅な圧縮

## ● 経営管理体制の整備及び強化

### ◆ マネジメント体制の整備及び強化

### ◆ 市場・市況予測機能の強化

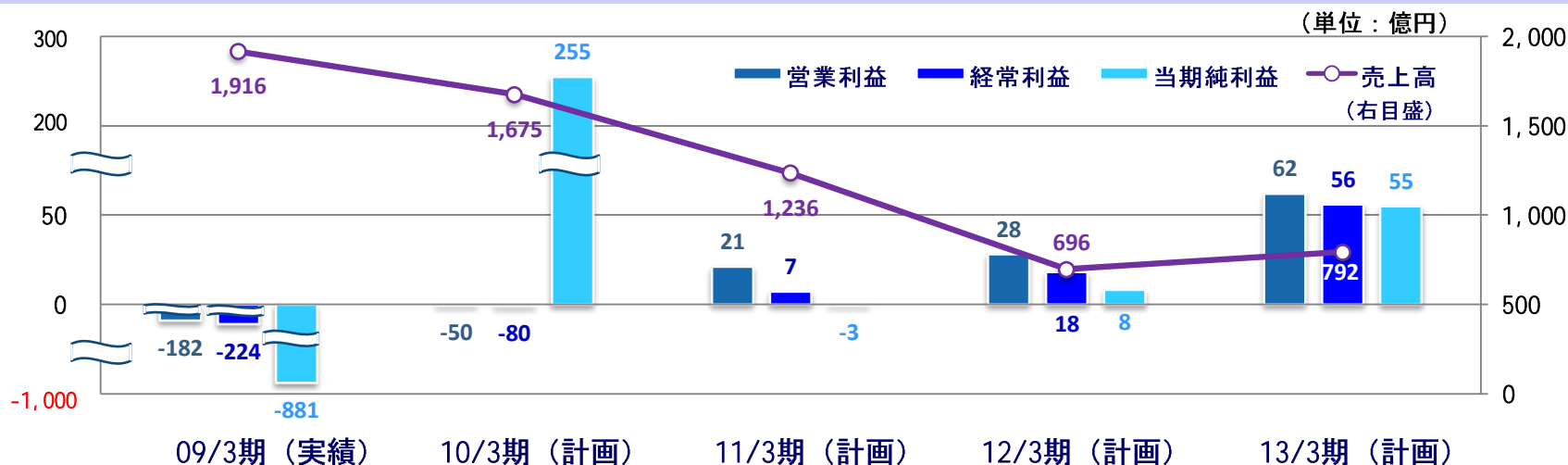
### ◆ リスクマネジメント体制の再構築

### ◆ 外部委員会の設置

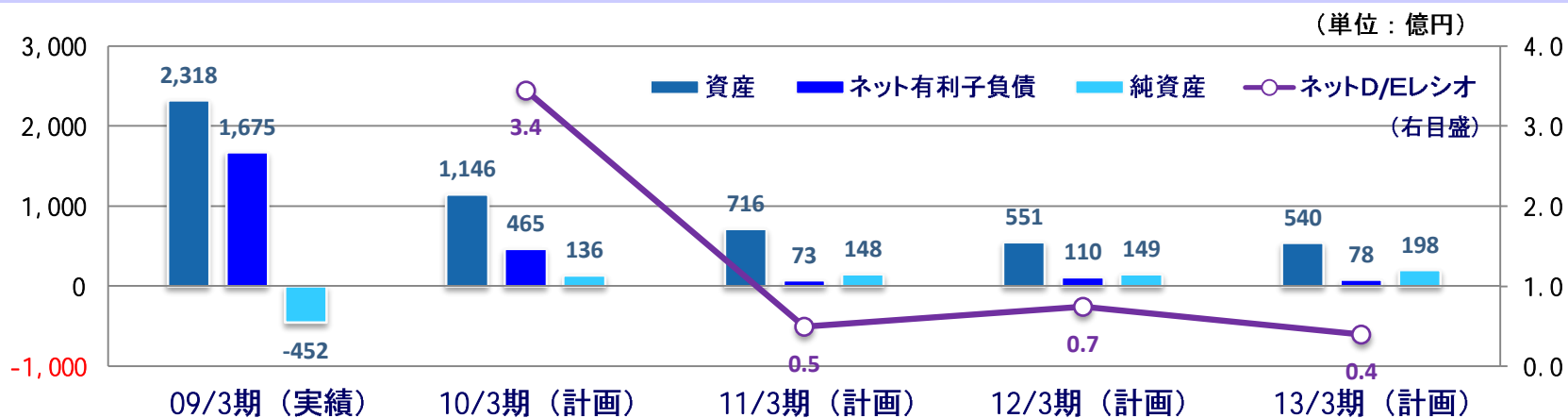
- ・弁護士及び公認会計士の外部専門家を構成員とした外部委員による事業再生計画の履行状況の監督

# 事業再生計画における経営数値の見通し

## ●PL項目 (連結)



## ●BS項目 (連結)





## Ⅱ. 2010年3月期 第2四半期決算概要

# 2010年3月期 第2四半期決算ポイント

## <PL項目>

- 不動産販売事業において前年同期比大幅な増収  
(売上高972億円、経常利益△29億円、四半期純利益△62億円)

- マンション分譲事業：売上総利益率 8.0% (前年同期比8.0%低下)
- 戸建住宅分譲事業：売上総利益率 13.7% (前年同期比6.6%改善)
- たな卸資産評価損25億円を計上
- 関係会社株式売却益74億円を計上
- 事業再生損失119億円を計上  
(内訳：販売用不動産の簿価切下げ額104億円、減損損失4億円、その他11億円)

## <BS項目>

- たな卸資産1,079億円 (前期末比 601億円減)

- 販売進捗及び販売用不動産の簿価切下げ
- ネット有利子負債1,417億円 (前期末比259億円減)

- 純資産△506億円 (前期末比 54億円減)

# 業績概要

(単位:百万円)

	2009/9期	2008/9期	増減	増減率
売上高	97,154	74,472	22,681	30.5%
営業利益	△917	△5,852	4,935	—
経常利益	△2,899	△7,815	4,916	—
四半期純利益	△6,178	△9,406	3,228	—
1株当たり四半期純利益(円)	△53.78	△80.73	—	—

- 新築マンションの引渡戸数が大幅に増加したことにより前年同期比増収
- 利益率低下・たな卸資産評価損などにより営業・経常損失を計上
- 販売用不動産の簿価切り下げを含む事業再生損失の計上などにより四半期純損失を計上

# セグメント別売上高

(単位:百万円)

	2009/9期	2008/9期	増減	増減率
不動産販売事業	69,780	47,081	22,698	48.2%
不動産管理事業	9,893	9,704	188	1.9%
不動産賃貸事業	7,172	7,280	△107	△1.5%
不動産仲介事業	968	435	532	122.4%
工事事業・その他	11,114	11,652	△538	△4.6%
連結消去	△1,774	△1,682	△92	5.5%
合計	97,154	74,472	22,681	30.5%

- 不動産販売事業、不動産管理事業、不動産仲介事業において前年同期比増収
- 不動産賃貸事業、工事事業・その他において前年同期比減収

# 貸借対照表(主要勘定)

(単位:百万円)

	2009/9末	2009/3末	増減
<b>資産合計</b>	<b>148,213</b>	<b>231,817</b>	<b>△83,604</b>
現金及び預金	12,604	20,241	△7,636
たな卸資産	107,908	168,044	△60,135
有形固定資産	2,885	8,913	△6,028
投資有価証券	814	1,037	△222
<b>負債合計</b>	<b>198,793</b>	<b>277,001</b>	<b>△78,208</b>
支払手形及び買掛金	19,099	55,573	△36,473
借入金	154,247	187,766	△33,519
<b>純資産合計</b>	<b>△50,580</b>	<b>△45,183</b>	<b>△5,396</b>
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	△6,178
自己株式	△25	△25	△0
評価・換算差額等	△1,870	△2,652	782

- 新築マンション・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601億35百万円減少
- コスモスライフ連結除外などにより、有形固定資産が60億28百万円減少

# キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

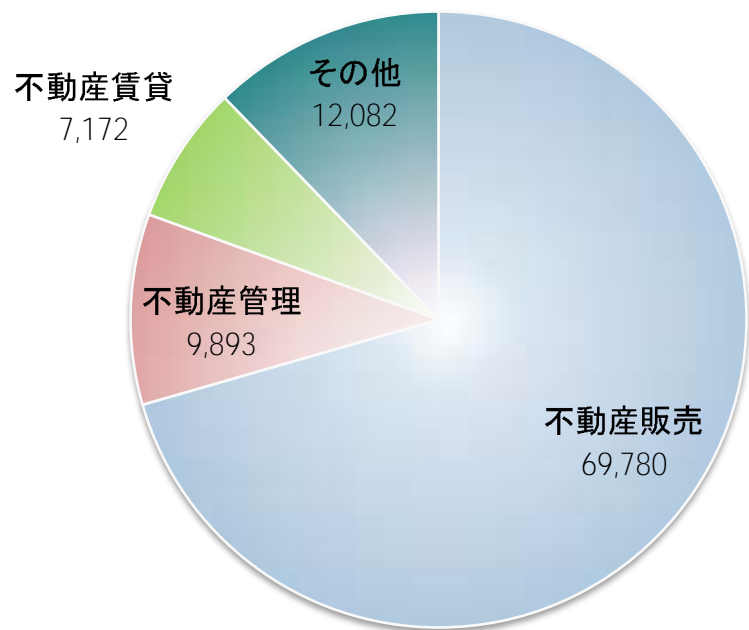
	2009/9期	2008/9期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,103	△22,955	36,058
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,146	1,331	11,814
財務活動によるキャッシュ・フロー	△33,956	12,942	△46,899
現金及び現金同等物に係る換算差額	20	2	17
現金及び現金同等物の増減額	△7,686	△8,678	991
現金及び現金同等物の期末残高	12,554	13,509	△954

※当社グループの主力事業である不動産販売事業の特性として、営業キャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

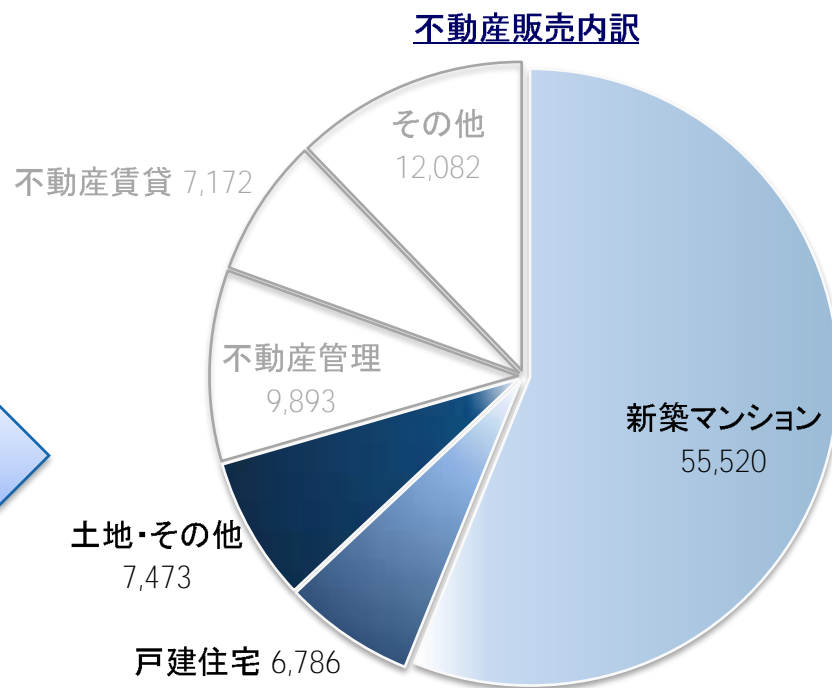


# Ⅲ. 2010年3月期 第2四半期決算 セグメント別決算内容

# セグメント別売上構成



(単位:百万円)



(単位:百万円)

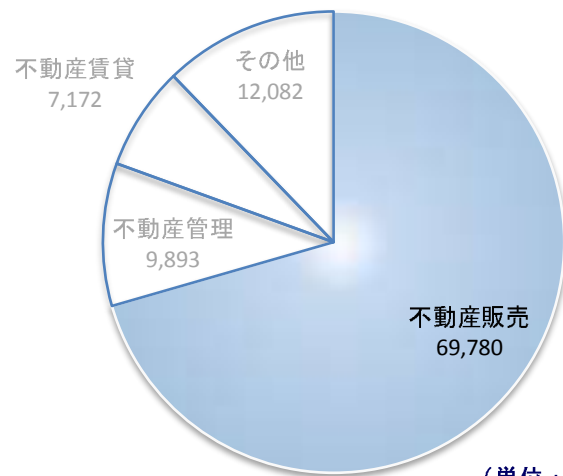
# 不動産販売事業

## 新築マンション、戸建住宅及び土地・その他販売

(単位:百万円)

	2009/9期	2008/9期	増減	増減率
売上高	69,780	47,081	22,698	48.2%
営業利益	△1,742	△6,377	4,635	—

- 新築マンションの引渡戸数が大幅に増加したことにより前年同期比増収
- 新築マンションの売上総利益が低下したことに加え、たな卸資産評価損25億円を売上原価に計上したことなどにより、営業利益△17億円



(単位:百万円)

# 不動産販売事業<新築マンション>

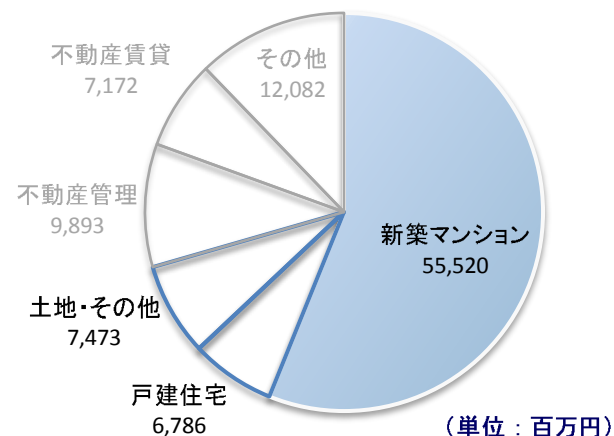
一次取得者層向け新築マンションの販売  
 メインブランド「イニシア」「イニシアイオ」シリーズとして展開

	2009/9期	2008/9期	増減	増減率
売上高(百万円)	55,520	20,910	34,610	165.5%
売上総利益率(%)※1	8.0	16.0	△8.0	—
引渡戸数(戸)	1,989	625	1,364	218.2%
契約戸数(戸)	1,676	1,046	630	60.2%
未契約完成在庫数(戸)	366	271	95	35.1%
戸当たり平均価格(万円)※2	3,585	3,674	△89	△2.4%

※1 たな卸資産評価損1,912百万円を除外して算出

※2 共同事業プロジェクトにおける相手方売上分を含んだマンション平均価格

- 戸当たり平均価格は低下したが、引渡戸数が大幅に増加したことにより、前年同期比165.5%増収
- 売上総利益率は前年同期比8.0ポイント低下の8.0%
- 未契約完成在庫数366戸 ※2009/9/30現在  
 (首都圏116戸・近畿圏/福岡都市圏250戸)



# 不動産販売事業<戸建住宅>

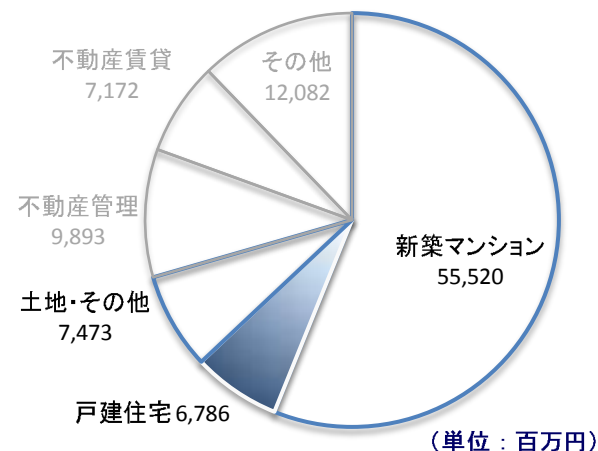
## 「コスモアベニュー」シリーズを中心とした新築戸建住宅の販売

	2009/9期	2008/9期	増減	増減率
売上高(百万円)	6,786	6,987	△201	△2.9%
売上総利益率(%)※1	13.7	7.1	6.6	—
引渡戸数(区画)	156	152	4	2.6%
契約戸数(区画)	139	176	△37	△21.0%
戸当たり平均価格(万円)※2	4,441	4,703	△262	△5.6%

※1 たな卸資産評価損548百万円を除外して算出

※2 共同事業プロジェクトにおける相手方売上分を含んだ建売住宅の平均価格

- 戸当たり平均価格の下落により、前年同期比2.9%減収
- 売上総利益率は前年同期比6.6ポイント改善の13.7%
- 高品質かつ街並みを重視するミドルアッパー層をメインターゲットとし、今後は東京30km圏内を中心に展開



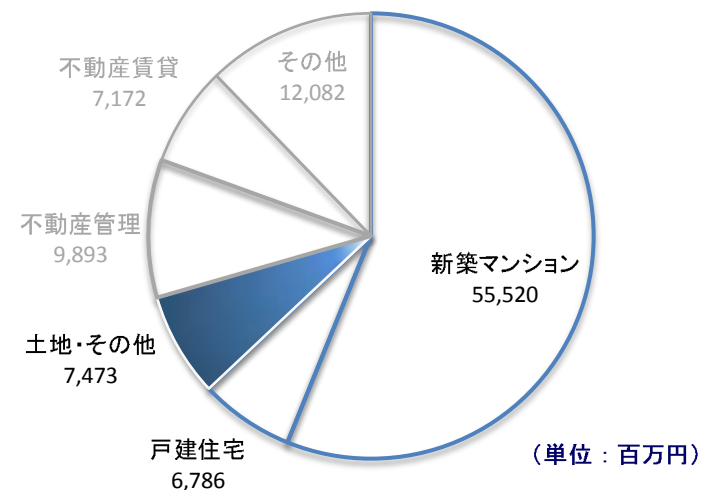
# 不動産販売事業<土地・その他>

## その他の土地・建物の売却

	2009/9期	2008/9期	増減	増減率
売上高(百万円)	7,473	19,184	△11,710	△61.0%
投資用不動産	—	15,338	△15,338	—
リノベーション・コンバージョン	413	2,715	△2,301	△84.7%
売上総利益率(%)※	39.0	14.7	24.3	—

※ たな卸資産評価損64百万円を除外して算出

- 投資用不動産事業、リノベーション・コンバージョン事業にて大幅な減収
- 売上総利益率は39.0%と24.3ポイント改善(事業譲渡によるものが寄与)
- 投資用不動産事業・リノベーション・コンバージョン事業からは今後撤退の方針

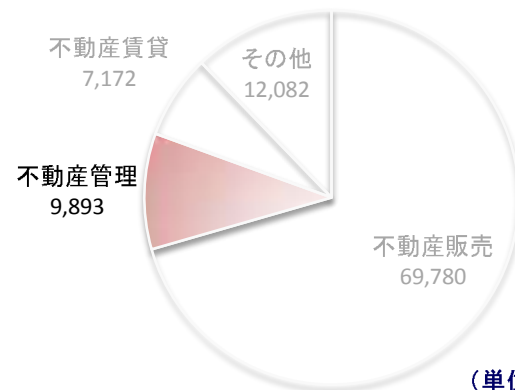


# 不動産管理事業

## マンション・オフィスビル・厚生施設等の管理運営

		2009/9期	2008/9期	増減	増減率
売上高(百万円)		9,893	9,704	188	1.9%
営業利益(百万円)		793	770	23	3.0%
マンション管理戸数(戸)		140,071	135,409	4,662	3.4%
建物・施設別内訳	分譲マンション(戸)	129,470	124,310	5,160	4.2%
	賃貸マンション(戸)	10,601	11,099	△498	△4.5%
	オフィスビル(棟)	110	116	△6	△5.2%
	厚生施設・その他(棟)	128	140	△12	△8.6%

- マンション管理戸数14万戸超と堅調に増加
- オフィスビル・厚生施設等における低採算物件を解約  
不動産管理事業全体では前年同期比増収・増益
- コスモスライフ株式を大和ハウス工業に譲渡したため、  
損益は第3Qより連結除外



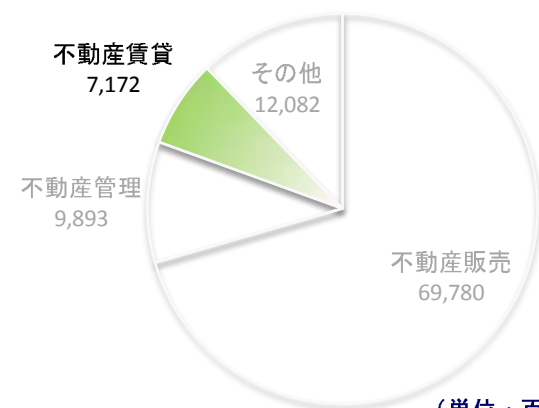
(単位：百万円)

# 不動産賃貸事業

## マンション・オフィスビル・厚生施設のサブリース

		2009/9期	2008/9期	増減	増減率
売上高(百万円)		7,172	7,280	△107	△1.5%
営業利益(百万円)		65	103	△37	△36.3%
転貸数量	マンション(戸)	7,575	7,969	△394	△4.9%
	空室率(%)	5.3	3.8	1.5	—

- 受託戸数が394戸減少し、空室率が1.5%上昇したことに伴い、前年同期比減収・減益
- 今後、受託戸数の拡大を図り、収益の安定化を図る



(単位：百万円)

# 不動産仲介事業/工事事業/その他事業

住宅・オフィスビル等の仲介及びマンションの販売受託、モデルルームの設営工事、オーストラリア(フレーザー島)におけるホテル・リゾート運営等

		2009/9期	2008/9期	増減	増減率
売上高(百万円)		12,082	12,088	△5	△0.0%
営業利益(百万円)		△143	△270	126	—
不動産仲介事業	売上高(百万円)	968	435	532	122.4%
	取扱件数(件)	1,185	320	865	270.3%
工事事業	売上高(百万円)	5,962	6,720	△757	△11.3%
その他事業	売上高(百万円)	5,151	4,932	218	4.4%

■ 不動産仲介事業：

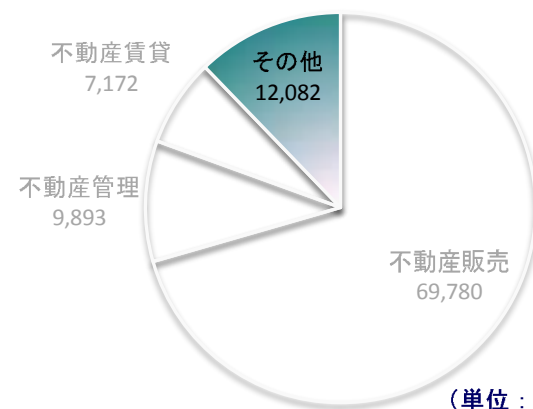
共同事業物件などを含め、新築マンション販売代理取扱件数が増加

■ 工事事業：

モデルルーム設営工事の受注減少

■ その他事業：

海外事業から撤退する方針であり、売却を検討



(単位：百万円)



## IV. 2010年3月期 業績見通し

## 2010年3月期 業績見通しポイント①

- 当初公表値から売上高を下方修正・利益を上方修正  
(売上高1,675億円、経常利益△80億円、当期純利益255億円)

- 不動産販売事業セグメントにおける利益率の改善、一般管理費の削減及び営業外収支の改善を見込む

- マンション・戸建住宅の販売計画

- 現状のマーケットに合わせた販売価格設定、完成在庫の発生を抑え、スピード感を重視した販売戦略

- ・ 通期のマンション分譲事業：売上総利益率 6.3% (前期比6.5%低下)
- ・ 通期の戸建住宅分譲事業：売上総利益率 11.3% (前期比8.6%改善)

- たな卸資産を中心に資産圧縮の方針

- 大型プロジェクトの資金回収を図る一方で、厳選した事業用地の仕入れ再開
- ネット有利子負債465億円(前期末比1,210億円減)、ネットD/Eレシオ3.4倍

# 2010年3月期 業績見通しポイント②

## ● マンション・戸建住宅の販売進捗状況

(2009年10月末現在)		契約戸数	引渡計画戸数	契約進捗率	(参考)前年同時期 契約進捗率
新築マンション(戸)	通期	2,780	3,297	84.3%	60.4%
戸建住宅(区画)	通期	205	280	73.2%	40.6%

- 上期におけるマンション・戸建住宅の累計契約戸数 1,815戸(前年同時期比593戸増)
- マーケット重視の販売価格設定により、販売計画達成を目指す

## ● 資本増強等

- 資本増強策により債務超過を解消
- 減資及び減準備金により累積損失を解消

# 2010年3月期 業績見通し

(単位:百万円)

	2009/3期実績	2010/3期計画 (A)	当初公表値 (B)	差異 (A-B)
売上高	191,616	167,500	174,000	△6,500
営業利益	△18,207	△5,000	△5,900	900
経常利益	△22,402	△8,000	△9,100	1,100
当期純利益	△88,088	25,500	25,400	100
1株当たり当期純利益(円)	△7,400.14	2,500.39	2,490.38	—

※2009/3期実績における1株当たり当期純利益は、普通株式10株を1株に併合したことを遡及し勘案しております。

- 不動産販売事業、不動産管理事業における減収などにより、前期比減収
- たな卸資産評価損の大幅な減少、一般管理費の削減、金利負担減により前期比大幅増益
- 債務免除益などにより、最終利益大幅な黒字化
- 当初計画比減収・増益の見通し

## セグメント別売上高 見通し

(単位:百万円)

	2009/3期実績		2010/3期計画 (A)		当初公表値 (B)		差異 (A-B)	
不動産販売事業	137,311		128,400		134,300		△5,900	
	(販売数量)	(売上高)	(販売数量)	(売上高)	(販売数量)	(売上高)	(販売数量)	(売上高)
(新築マンション)	(2,760)	(88,511)	(3,297)	(95,300)	(3,315)	(93,900)	(△18)	(1,400)
(戸建住宅)	(480)	(19,069)	(280)	(11,300)	(280)	(11,900)	(-)	(△600)
(土地・その他)		(29,729)		(21,800)		(28,500)		(△6,700)
不動産管理事業	19,484		9,900		9,900		-	
不動産賃貸事業	14,801		13,900		13,900		-	
不動産仲介事業	947		2,100		2,100		-	
工事事業・その他	23,832		16,000		16,600		△600	
連結消去	△4,760		△2,800		△2,800		-	
合計	191,616		167,500		174,000		△6,500	

- 不動産販売事業、不動産管理事業、不動産賃貸事業、工事事業・その他において前期比減収
- 不動産販売事業、工事事業・その他において当初計画比減収
- 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、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ことにより、売上計上が次期以降に

# 主要経営指標の見通し

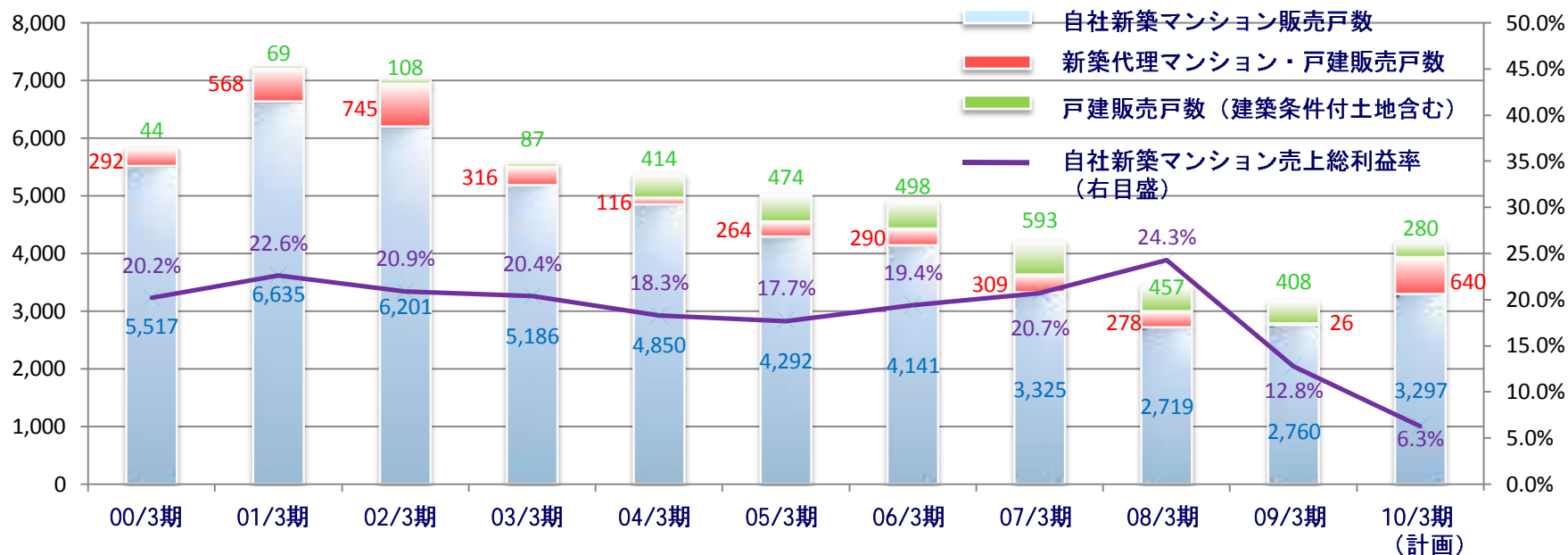
(単位:百万円)

	2009年3月末実績	2010年3月末計画 (今回)	(参考)2013年3月末計画 (事業再生計画最終期)
<b>総資産</b>	<b>231,817</b>	<b>114,600</b>	<b>54,000</b>
(たな卸資産)	(168,044)	(74,800)	(34,400)
<b>負債</b>	<b>277,001</b>	<b>101,000</b>	<b>34,200</b>
(借入金)	(187,766)	(65,500)	(17,000)
<b>純資産</b>	<b>△45,183</b>	<b>13,600</b>	<b>19,800</b>
(資本金)	11,964	(5,000)	(5,000)
(剰余金)	△54,906	(10,500)	(14,800)
(その他)	△2,678	(△1,900)	(0)
<b>ネット有利子負債</b>	<b>167,546</b>	<b>46,500</b>	<b>7,800</b>
<b>自己資本</b>	<b>△45,184</b>	<b>13,600</b>	<b>19,800</b>
<b>ネットD/Eレシオ</b>	—	<b>3.4倍</b>	<b>0.4倍</b>
<b>総資本回転率</b>	<b>0.7回</b>	<b>1.0回</b>	<b>1.5回</b>
<b>ROA(総資本営業利益率)</b>	—	—	<b>11.4%</b>

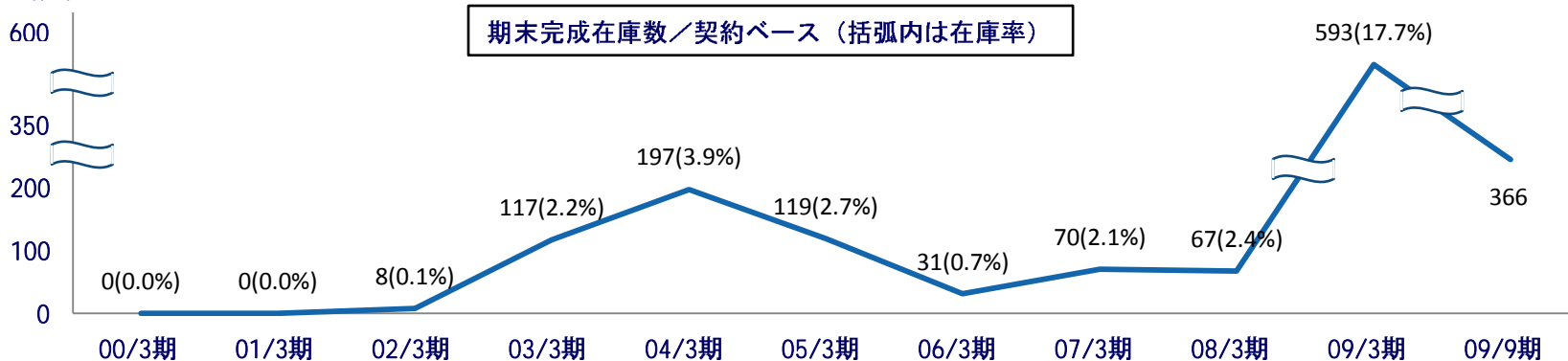
- 2010年3月期末のたな卸資産は748億円、借入金は655億円まで圧縮し、ネット有利子負債は465億円、ネットD/Eレシオは3.4倍

# 住宅販売戸数・売上総利益率・完成在庫推移

(戸)



(戸)





## V. 株式の状況

# 株式の状況 (2009年11月27日現在)

発行済株式総数	株式数
普通株式	119,782,727株
A種優先株式	6,500,000株



発行済株式総数	株式数
普通株式	7,215,315株
A種優先株式	325,000株
第1種優先株式	31,500,000株
劣後株式	20,000株

発行済株式総数の変動	株式数
普通株式の併合 (10株を1株)	△107,804,455株
自己株式の消却	△4,762,957株
A種優先株式の併合 (20株を1株)	△6,175,000株
新株式発行 (第1種優先株式)	31,500,000株
新株式発行 (劣後株式)	20,000株

# A種優先株式の状況 (2009年11月27日現在)

	株式数 (総額)	一斉転換日	転換価額	潜在株数※
A種優先株式	325千株 3.25億円 (@1,000円/株)	2009/12/30	2009年12月30日に 先立つ20取引日に 始まる20取引日の 平均値	650千株 (9.0%)

※転換価額500円と仮定し、発行済普通株式数7,215,315株で算出

■ 2009年12月30日に普通株式へ一斉転換予定

# 劣後株式の状況 (2009年11月27日現在)

	株式数 (総額)	転換請求期間	転換価額	潜在株数※	その他
劣後株式	20千株 10億円 (@50,000円/株)	2010/5/1以降 2030/5/1まで	転換請求日に 先立つ45取引 日に始まる連続 する30取引日の 平均値×99%	2,000千株 (27.7%)	転換請求権 の権利行使 について制 限あり

※転換価額500円と仮定し、発行済普通株式数7,215,315株で算出

- 2010年5月1日以降に普通株式への転換可能
- 剰余金の配当は無し
- MSCBに該当することから、企業行動規範を遵守するため、転換請求権の権利行使について制限 (1ヶ月において取得普通株式数が上場株式数の10%を超えることができない)

# 第1種優先株式の状況 (2009年11月27日現在)

	株式数 (総額)	転換請求期間	当初転換価額	強制償還	内訳
第1種 優先株式	31,500千株 315億円 (@1,000円/株)	2013/6/30以降 2033/6/30まで	@712円 下方修正条項付 (6月、12月)	発行日以降、 いつでも強制 償還可能  強制償還価額 @1,000円 累積配当金 経過配当の合計 (Ti bor+1.5%)	大和ハウス工業 10億円 (業務提携の一環)  主要取引金融機関 305億円 (債務の株式化)

- 第1種優先株式は、将来償還することを想定した商品設計
- 主要取引金融機関の債務の株式化による第1種優先株式については将来償還することを基本方針とする



**= 本資料についてのご注意 =**

本資料は、2009年11月27日現在の将来に関する前提・見通し・計画に基づく予測が含まれています。経済動向・事業環境などの不確定要因により実際の業績が記載の予測と大幅に異なる可能性があります。

**お問い合わせ**

**株式会社コスモスイニシア 経理部 IR担当(今井・森本)**

**TEL:03-3580-2685 HP:<http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/contact>**