

# 2010年3月期第3四半期決算説明資料

株式会社コスモスイニシア

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

一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。



# 目次

I. 2010年3月期 第3四半期決算概要	・ ・ ・ ・ ・ 2
II. 2010年3月期 第3四半期決算 セグメント別決算内容	・ ・ ・ ・ ・ 8
III. 2010年3月期 業績見通し	・ ・ ・ ・ ・ 17
IV. 株式の状況	・ ・ ・ ・ ・ 27

# I . 2010年3月期 第3四半期決算概要

一步先を、つくる。一生涯に、こたえる。



# 2010年3月期 第3四半期決算ポイント

## <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1,381億円、経常利益△23億円、四半期純利益312億円)

■ マンション分譲事業：売上総利益率※ 7.3% (前年同期比10.2%低下)

■ 戸建住宅分譲事業：売上総利益率※ 12.6% (前年同期比7.3%改善)

※たな卸資産評価損を除外して算出

■ 債務免除益370億円を計上

■ 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818億円 (前期末比 863億円減)

● ネット有利子負債 529億円 (前期末比1,146億円減)

● 純資産193億円 (前期末比 645億円増) 自己資本比率15.7%

# 業績概要

(単位:百万円)

	2009/12期	2008/12期	増減	増減率
売上高	138,102	112,592	25,510	22.7%
営業利益	289	△ 17,782	18,072	—
経常利益	△ 2,258	△ 20,713	18,454	—
四半期純利益	31,172	△ 32,764	63,936	—
1株当たり四半期純利益(円)	2,823.75	△ 276.90	—	—

※2009/11/6付で、普通株式10株を1株に併合しております。

- 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
- たな卸資産評価損の大幅な減少により前年同期比増益
- 債務免除益の計上などにより、最終損益は黒字転換

# セグメント別売上高

(単位:百万円)

	2009/12期	2008/12期	増減	増減率
不動産販売事業	105,261	72,371	32,889	45.4%
不動産管理事業	9,893	14,580	△ 4,686	△ 32.1%
不動産賃貸事業	10,427	10,934	△ 506	△ 4.6%
不動産仲介事業	1,243	610	633	103.7%
工事事業・その他	13,407	16,736	△ 3,329	△ 19.9%
連結消去	△ 2,129	△ 2,640	510	△ 19.3%
合計	138,102	112,592	25,510	22.7%

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

# 貸借対照表(主要勘定)

(単位:百万円)

	2009/12末	2009/3末	増減
資産合計	123,333	231,817	△ 108,484
現金及び預金	17,105	20,241	△ 3,135
たな卸資産	81,762	168,044	△ 86,281
有形固定資産	1,911	8,913	△ 7,001
投資有価証券	768	1,037	△ 269
負債合計	104,010	277,001	△ 172,991
支払手形及び買掛金	15,127	55,573	△ 40,446
借入金	70,011	187,766	△ 117,755
純資産合計	19,323	△ 45,183	64,507
資本金	5,000	11,964	△ 6,964
資本剰余金	44,874	5,435	39,438
利益剰余金	△ 28,733	△ 59,906	31,172
自己株式	△0	△ 25	25
評価・換算差額等	△ 1,817	△ 2,652	835

- 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862億81百万円減少
- 債務免除及び債務の株式化(デット・エクイティ・スワップ)などにより、借入金が1,177億55百万円減少

# キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2009/12期	2008/12期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,786	△ 30,493	65,280
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,850	2,766	11,084
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 51,845	9,168	△ 61,013
現金及び現金同等物に係る換算差額	22	△ 20	42
現金及び現金同等物の増減額	△ 3,185	△ 18,579	15,393
現金及び現金同等物の期末残高	17,055	3,609	13,446

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、たな卸資産の大幅な減少などにより347億86百万円の資金増加
- 投資活動によるキャッシュ・フローは、株式会社コスモスライフの株式譲渡などにより138億50百万円の資金増加
- 財務活動によるキャッシュ・フローは、借入金の返済などにより518億45百万円の資金減少

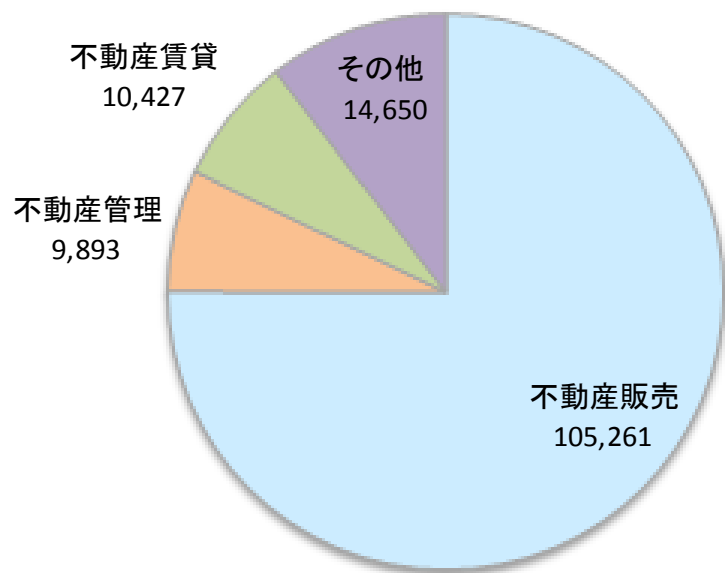
※当社グループの主力事業である不動産販売事業の特性として、営業キャッシュ・フローが每期大きく変動する可能性があります。

# Ⅱ. 2010年3月期 第3四半期決算 セグメント別決算内容

一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。



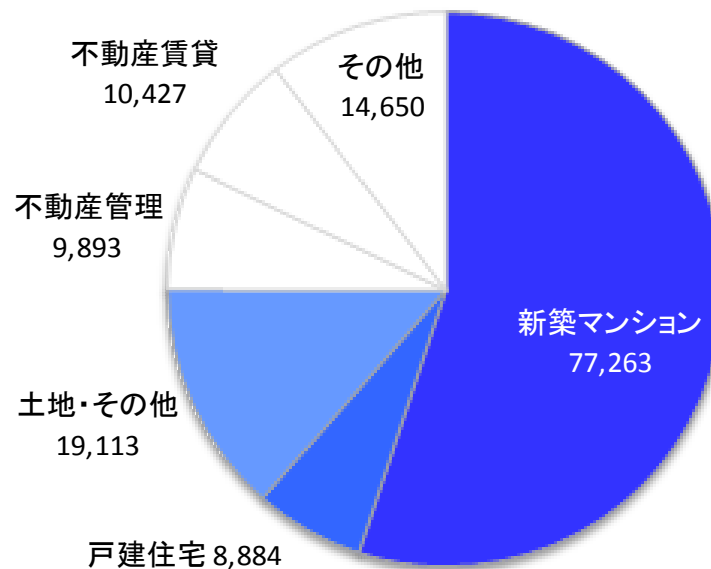
# セグメント別売上構成



(単位：百万円)



## 不動産販売内訳



(単位：百万円)

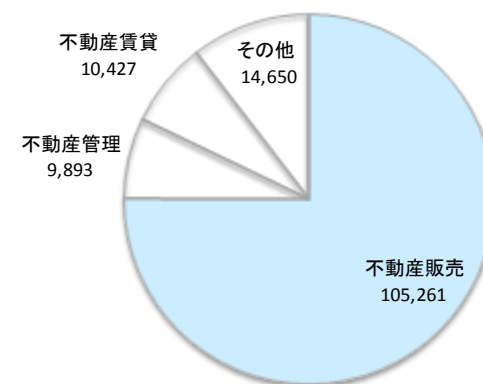
# 不動産販売事業

## 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)

	2009/12期	2008/12期	増減	増減率
売上高	105,261	72,371	32,889	45.4%
営業利益	△ 422	△ 18,628	18,206	—

- 新築マンションの引渡戸数が大幅に増加したことに加え、たな卸資産評価損が大幅に減少したことなどにより前年同期比増収増益



## 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

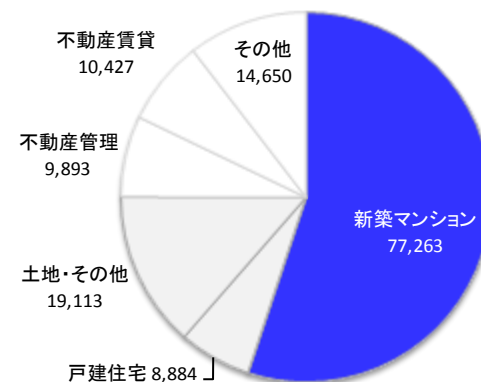
	2009/12期	2008/12期	増減	増減率
売上高(百万円)	77,263	41,731	35,532	85.1%
売上総利益率(%)※1	7.3	17.5	△ 10.2	—
引渡戸数(戸)	2,686	1,166	1,520	130.4%
契約戸数(戸)	2,300	1,535	765	49.8%
未契約完成在庫数(戸)	174	566	△ 392	△ 69.3%
戸当たり平均価格(万円)※2	3,505	3,869	△ 364	△ 9.4%

※1 たな卸資産評価損906百万円を除外して算出

※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85.1%増収
- 売上総利益率は前年同期比10.2ポイント低下の7.3%
- 未契約完成在庫数174戸 ※2009/12/31現在

(首都圏74戸／近畿圏・福岡都市圏100戸)



## 不動産販売事業<戸建住宅>

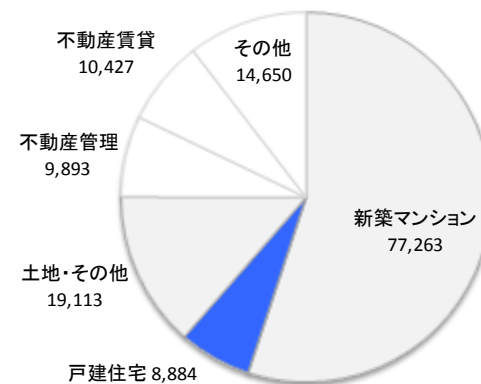
### 「コスモアベニュー」シリーズを中心とした新築戸建住宅の販売

	2009/12期	2008/12期	増減	増減率
売上高(百万円)	8,884	10,263	△ 1,379	△ 13.4%
売上総利益率(%)※1	12.6	5.3	7.3	—
引渡戸数(区画)	213	220	△ 7	△ 3.2%
契約戸数(区画)	237	261	△ 24	△ 9.2%
戸当たり平均価格(万円)※2	4,178	4,808	△ 630	△ 13.1%

※1 たな卸資産評価損371百万円を除外して算出

※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13.4%減収
- 売上総利益率は前年同期比7.3ポイント改善の12.6%
- 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



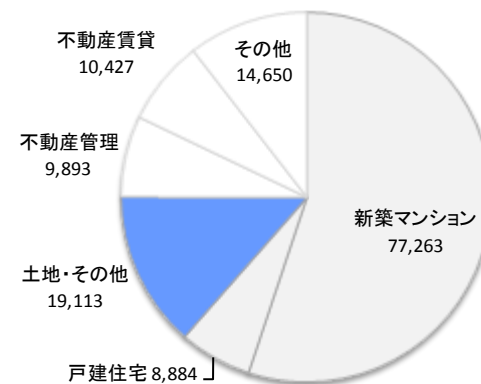
# 不動産販売事業<土地・その他>

## その他の土地・建物の売却

		2009/12期	2008/12期	増減	増減率
売上高(百万円)		19,113	20,377	△ 1,263	△ 6.2%
	投資用不動産	—	15,338	—	—
	リノベーション・コンバージョン	1,013	2,930	△ 1,916	△ 65.4%
売上総利益率(%)※		28.9	13.8	15.1	—

※ たな卸資産評価損657百万円を除外して算出

- 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28.9%と15.1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

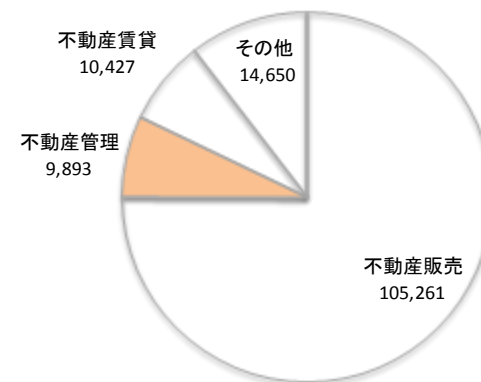


# 不動産管理事業

## マンション・オフィスビル・厚生施設等の管理運営

	2009/12期	2008/12期	増減	増減率
売上高(百万円)	9,893	14,580	△ 4,686	△ 32.1%
営業利益(百万円)	793	1,101	△ 307	△ 27.9%

- 第2四半期において株式会社コスモスライフの全株式を譲渡し、連結範囲から除外となったことにより前年同期比減収・減益

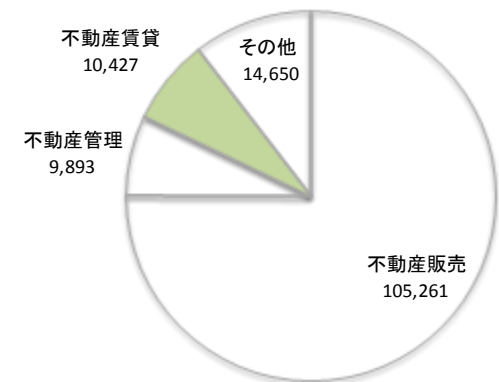


# 不動産賃貸事業

## マンション・オフィスビル・厚生施設のサブリース

		2009/12期	2008/12期	増減	増減率
売上高(百万円)		10,427	10,934	△ 506	△ 4.6%
営業利益(百万円)		△ 95	205	△ 300	—
転貸数量	マンション(戸)	6,649	8,039	△ 1,390	△ 17.3%
	空室率(%)	4.6	4.4	0.2	—

- 株式会社コスモスライフの連結除外などにより受託戸数が1,390戸減少
- 空室率が0.2%上昇したことなどにより前年同期比減収・減益
- 今後、受託戸数の拡大を図り、収益の安定化を図る

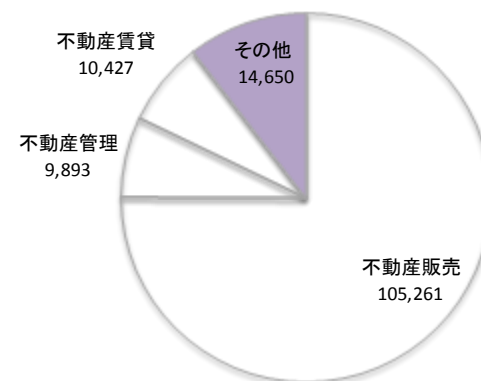


# 不動産仲介事業/工事事業/その他事業

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

		2009/12期	2008/12期	増減	増減率
売上高(百万円)		14,650	17,346	△ 2,696	△ 15.5%
営業利益(百万円)		△ 107	△ 381	274	—
不動産仲介事業	売上高(百万円)	1,243	610	633	103.7%
	取扱件数(件)	1,408	449	959	213.6%
工事事業	売上高(百万円)	6,951	9,521	△ 2,570	△ 27.0%
その他事業	売上高(百万円)	6,455	7,214	△ 758	△ 10.5%

- 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：  
株式会社コスモスライフの連結除外による影響や、  
オフィス改修工事の受注減少
- 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



# Ⅲ. 2010年3月期 業績見通し

一步先を、つくる。一生涯に、こたえる。



## 2010年3月期 業績見通しポイント①

### ●売上高1,675億円、経常利益△80億円、当期純利益255億円

※第2四半期決算時における公表値からの変更はございません。

- たな卸資産評価損の大幅な減少、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）

※たな卸資産評価損を除外して算出

### ● 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

(2010年1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	3,139	3,297	95.2%	77.7%
戸建住宅(区画)	通期	280	280	100.0%	64.2%

- 第3四半期におけるマンション・戸建住宅の累計契約戸数 2,537戸(前年同期比741戸増)
- マーケット重視の販売価格設定により、販売計画達成の見込み

### ● 資本増強等

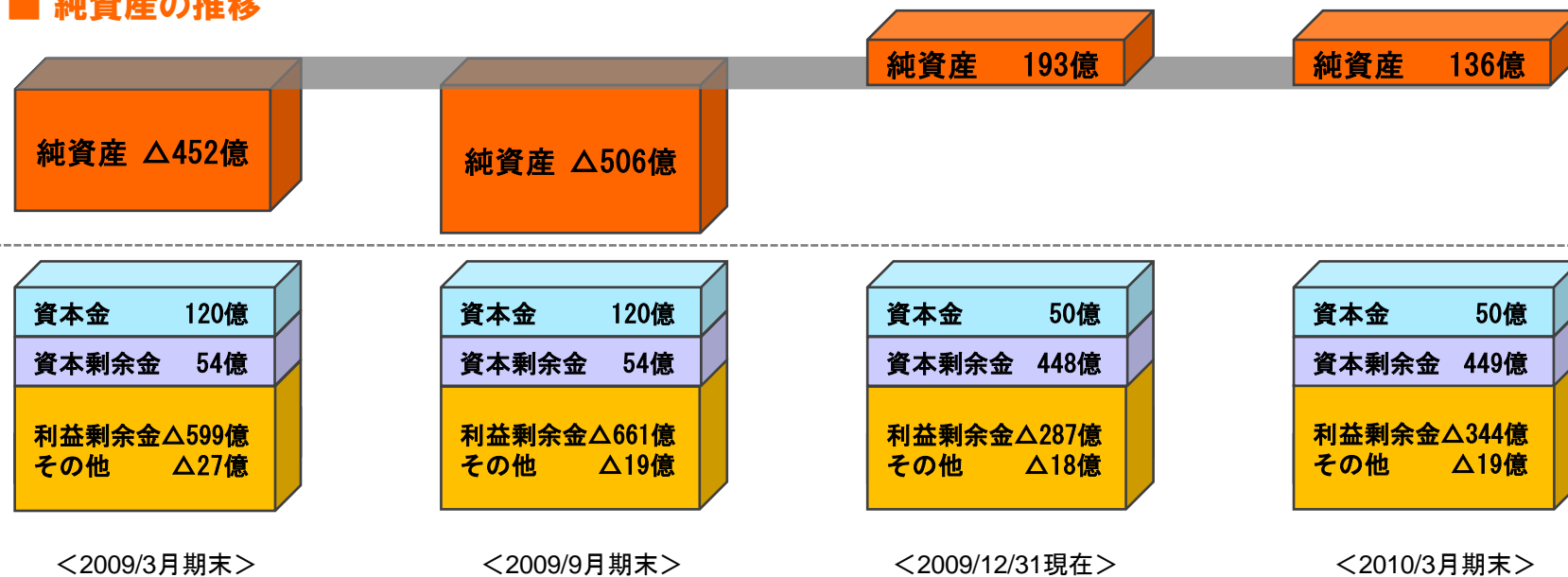
- 資本増強策により債務超過を解消
- 減資及び減準備金により累積損失を解消

# 2010年3月期 業績見通しポイント③

## ● 資本増強等による純資産の推移

- 種類株式の発行・債務免除
- 減資・減準備金の効力発生

### ■ 純資産の推移



※種類株式発行  
・債務免除  
※11/30減資・減準備金効力発生

# 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	(参考)2013年3月期末計画 (事業再生計画最終期)
売上高	191,616	167,500	79,200
営業利益	△18,207	△5,000	6,200
経常利益	△22,402	△8,000	5,600
当期純利益	△88,088	25,500	5,500
1株当たり当期純利益(円)	△7,400.14	2,462.67	—

※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、最終損益は黒字転換

# 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	
不動産販売事業	137,311		128,400	
	(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)
(戸建住宅)	(480)	(19,069)	(280)	(11,300)
(土地・その他)		(29,729)		(21,800)
不動産管理事業	19,484		9,900	
不動産賃貸事業	14,801		13,900	
不動産仲介事業	947		2,100	
工事事業・その他	23,832		16,000	
連結消去	△4,760		△2,800	
合計	191,616		167,500	

■ 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

# 主要経営指標の見通し①

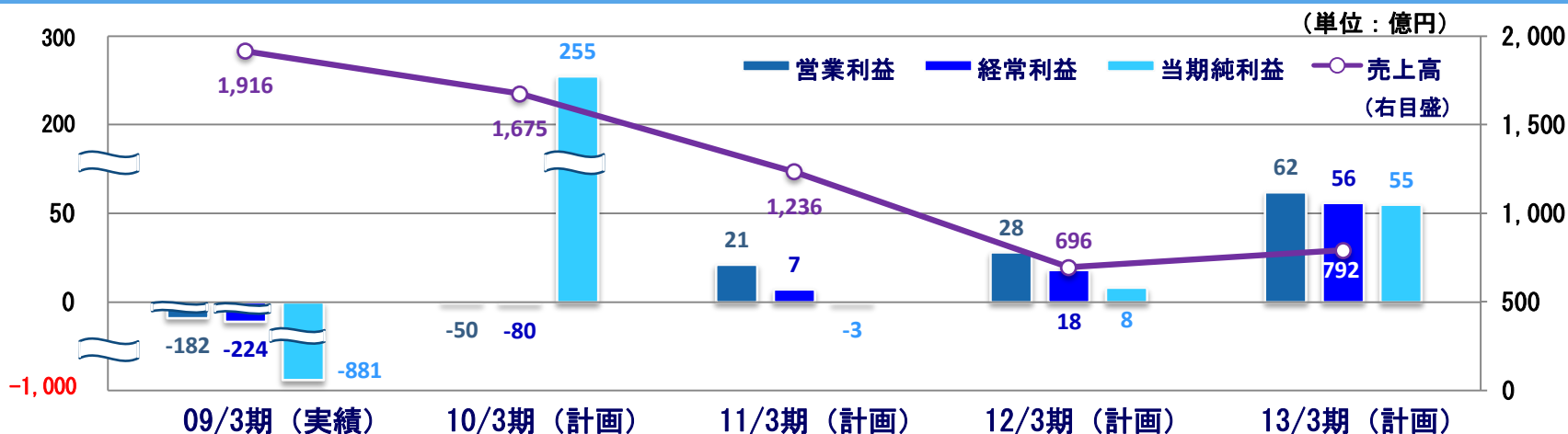
(単位:百万円)

	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)
総資産	231,817	114,600	54,000
(たな卸資産)	(168,044)	(74,800)	(34,400)
負債	277,001	101,000	34,200
(借入金)	(187,766)	(65,500)	(17,000)
純資産	△45,183	13,600	19,800
(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
ネット有利子負債	167,546	46,500	7,800
自己資本	△45,184	13,600	19,800
ネットD/Eレシオ	—	3.4倍	0.4倍
総資本回転率	0.7回	1.0回	1.5回
ROA(総資本営業利益率)	—	—	11.4%

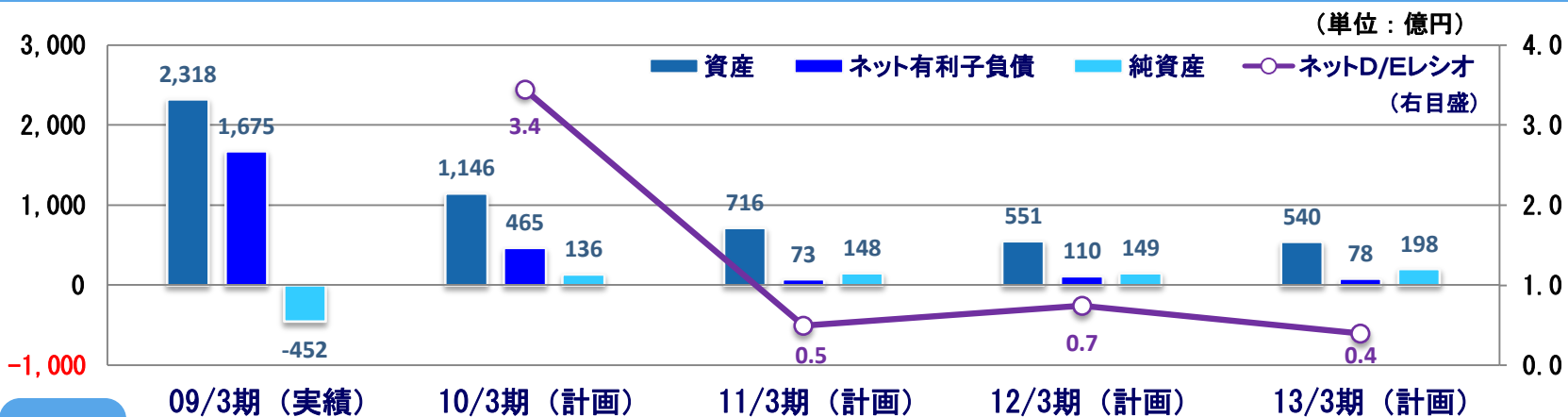
- 2010年3月期末のたな卸資産は748億円、借入金は655億円まで圧縮し、ネット有利子負債は465億円、ネットD/Eレシオは3.4倍

# 主要経営指標の見通し②

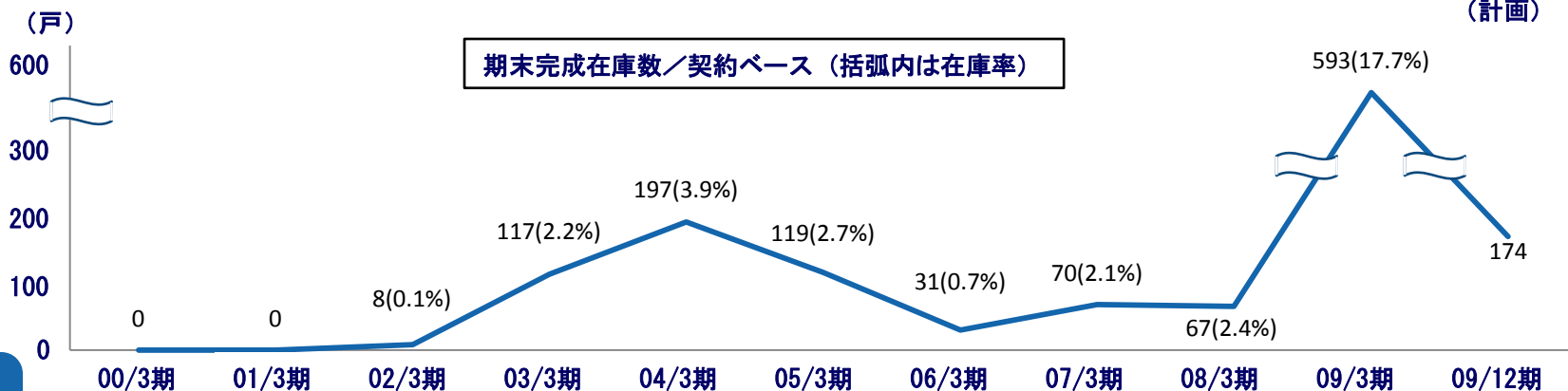
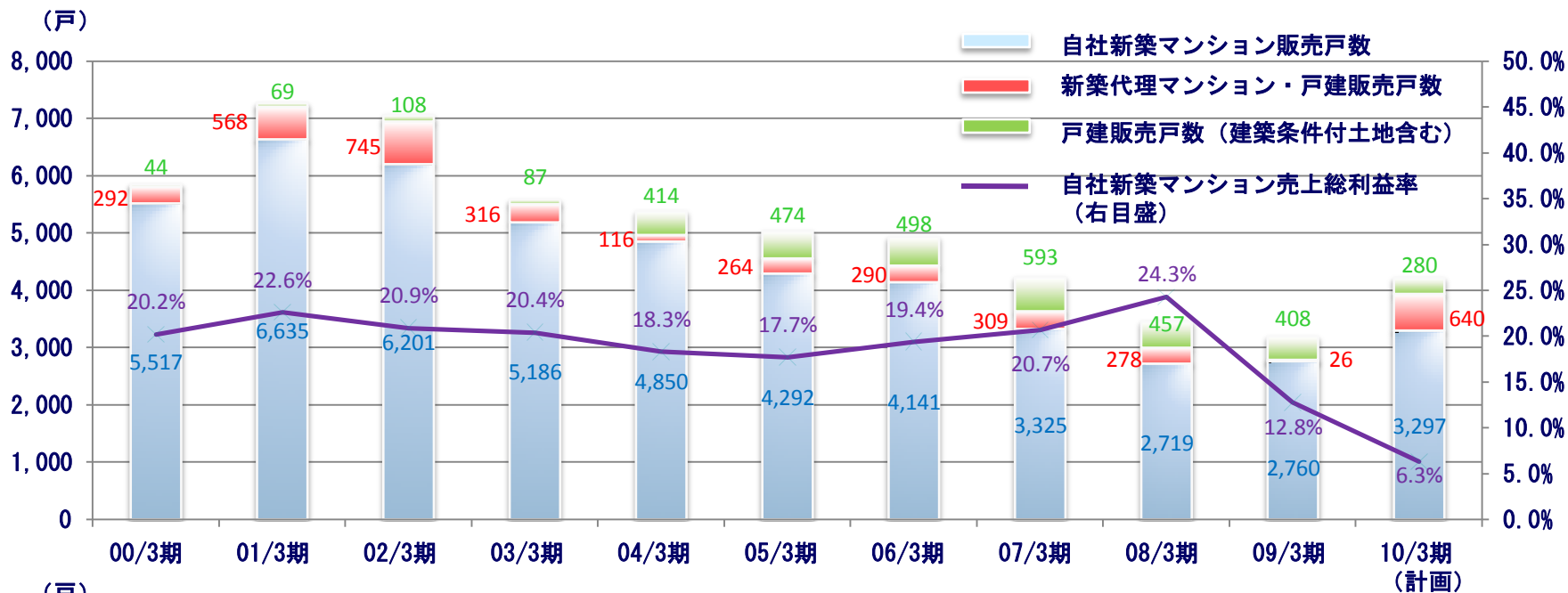
## ●PL項目 (連結)



## ●BS項目 (連結)



# 住宅販売戸数・売上総利益率・完成在庫推移



# 新築マンション供給戸数

## ●首都圏供給実績

	2000年		2001年		2002年		2003年		2004年		2005年		2006年		2007年		2008年	
1位	大京	6,090	大京	6,456	大京	4,823	大京	3,886	大京	6,000	大京	3,816	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(株)不動産経済研究所

# IV. 株式の状況

一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。



# 株式の状況 (2009年12月31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	7,978,225株
A種優先株式	0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種優先株式を普通株式に一斉転換	762,910株
A種優先株式の消却	△325,000株

# 第1種優先株式の状況 (2009年12月31日現在)

	株式数 (総額)	転換請求期間	調整後転換価額	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	@399.8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 (TIBOR+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)

※取得価格（転換価額）につきましては、定款に規定された修正条項に従い、399.8円に修正しております。

- 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方針

## 劣後株式の状況 (2009年12月31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%	2,500千株 (31.3%)	転換請求権 の権利行使 について制 限あり

※転換価額400円と仮定し、発行済普通株式数7,978,225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)



## **=本資料についてのご注意=**

**本資料は、2010年2月19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・田片・宮澤)**

**TEL:03-3580-2680 HP:<http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/contact>**