

2012年3月期第2四半期  
**決算説明資料**

2011年11月18日



一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。



**COSMOS INITIA**

株式会社 コスモスイニシア

# 目次

1.	2012年3月期第2四半期決算概要		3.	2012年3月期通期業績見通し	
①	業績概要(PL)	2	①	業績見通し(PL)	15
②	報告セグメント概要	3	②	業績見通し(販売状況)	16
③	業績概要(セグメント)	4	③	業績見通し(BS)	17
④	業績概要(BS)	8	④	主要経営指標の見通し	18
⑤	業績概要(CF)	9			
2.	事業戦略		4.	株式の状況	
①	不動産販売事業	10	①	普通株式の状況	19
②	不動産賃貸事業	12	②	劣後株式の状況	20
③	不動産仲介事業	13	③	第1種優先株式の状況	21

イニシア相模原矢部



コスモアベニュー清瀬ブライトステージ



# 1. 2012年3月期第2四半期決算概要

## ① 業績概要(PL)

期初計画比減収に伴い売上総利益が減少したが、販管費の削減等により計画比増益

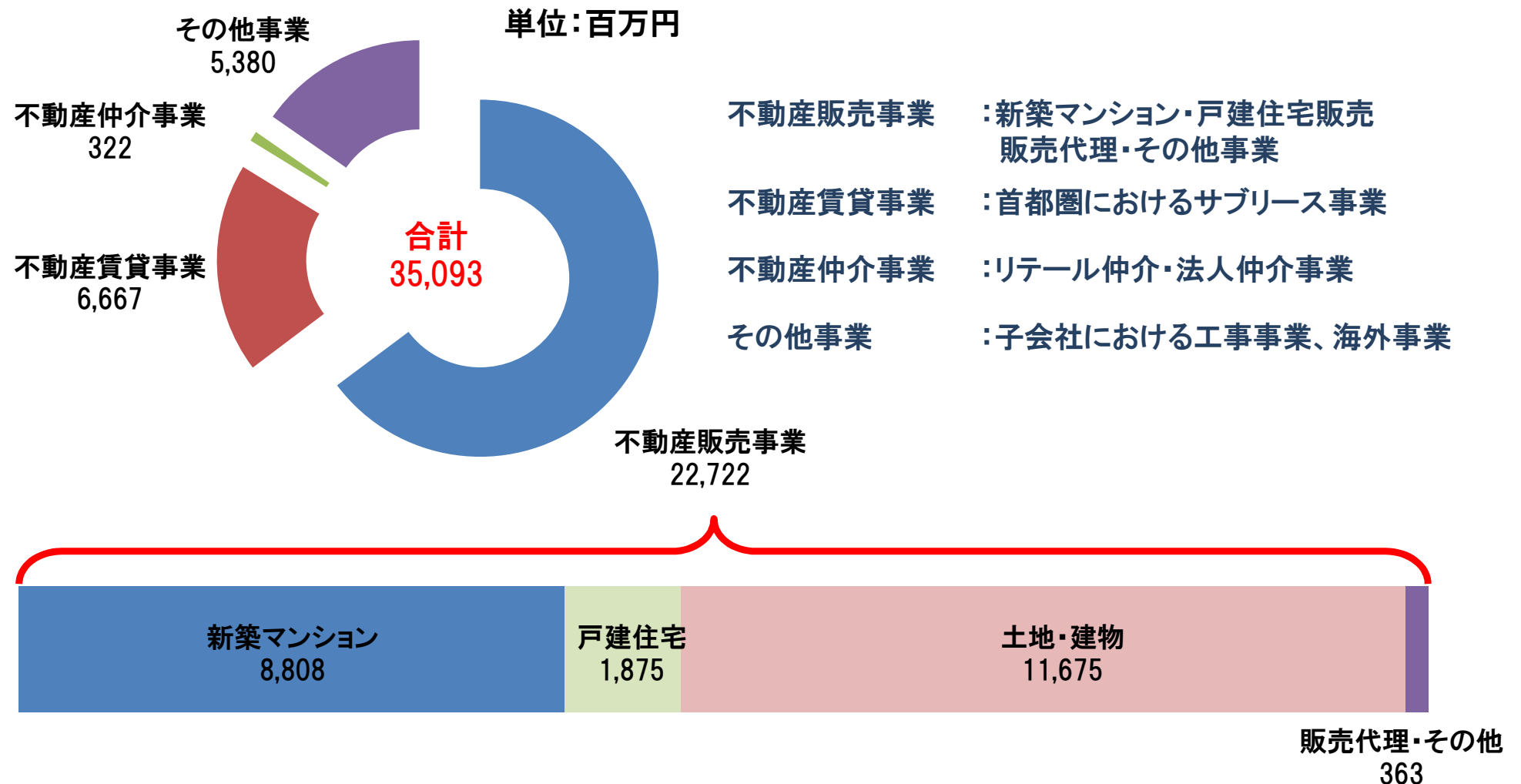
単位:百万円	2010/9期	2011/9期	増減	期初計画	増減
売上高	37,751	34,556	▲3,195	35,200	▲643
売上総利益	6,219	4,950	▲1,269	5,800	▲849
販売費及び一般管理費	7,321	6,315	▲1,006	7,600	▲1,284
営業利益	▲1,102	▲1,364	▲262	▲1,800	435
経常利益	▲1,452	▲1,628	▲176	▲2,100	471
当期純利益	▲1,863	▲1,674	188	▲2,200	525
1株当たり当期純利益	▲273.32円	▲206.87円	—	▲274.15円	—

単位:百万円	悪化	改善
減収に伴う売上総利益の減少	▲849	—
販売費及び一般管理費の削減	—	1,284
営業外損益の改善	—	36
特別損益・法人税等の変動	—	54
当期純利益の計画比較	—	525

# 1. 2012年3月期第2四半期決算概要

## ② 報告セグメント概要

### セグメント別売上構成(内部売上高含む)



# 1. 2012年3月期第2四半期決算概要

## ③-1 セグメント(不動産販売事業)

引渡戸数減少により、前年同期比減収減益  
新築マンションの売上総利益率は大きく改善(前年同期比+12.4%の23.7%)

単位:百万円	2010/9期	2011/9期	増減	増減率
売上高	27,184	22,722	▲4,461	▲16.4%
営業利益	▲110	▲250	▲140	—

単位:百万円	2010/9期		2011/9期		増減	
	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高
新築マンション	507戸	12,710	392戸	8,808	▲115戸	▲3,901
戸建住宅	77区画	3,683	42区画	1,875	▲35区画	▲1,807
土地・建物	—	10,464	—	11,675	—	1,210
販売代理	—	325	—	363	—	37
合計	—	27,184	—	22,722	—	▲4,461

新築マンション : 売上総利益率23.7%(前年同期比 +12.4%) 未契約完成在庫 7戸

戸建住宅 : 売上総利益率14.4%(前年同期比 ▲4.7%) 未契約完成在庫 2区画

土地・建物 : 売上総利益率1.4%(前年同期比 ▲15.0%)

※銀座クレストビル等、事業化中止物件の売却を完了

# 1. 2012年3月期第2四半期決算概要

## ③-2 セグメント(不動産賃貸事業)

マンションは堅調に推移した一方で、既存オフィスビルの賃料水準が低下

単位:百万円		2010/9期	2011/9期	増減	増減率
売上高		6,727	6,667	▲59	▲0.9%
営業利益		116	36	▲80	▲68.8%
転貸戸数	マンション	6,892戸	6,943戸	51戸	0.7%
	空室率	3.9%	3.7%	▲0.2%	—

参考) 2011/9期 新規サブリース受託物件

	受託戸数
南八幡4丁目計画(千葉県市川市)	39戸
白金台2丁目計画(東京都港区)	32戸
木月3丁目計画(神奈川県川崎市)	32戸
東葛西5丁目計画(東京都江戸川区)	32戸
上記他 10計画	96戸
合計	231戸

# 1. 2012年3月期第2四半期決算概要

## ③-3 セグメント(不動産仲介事業)

首都圏は東日本大震災の影響により取扱高が減少  
近畿圏(リテール仲介のみ)は堅調に推移

単位:百万円	2010/9期	2011/9期	増減	増減率
売上高	408	322	▲85	▲20.9%
営業利益	61	▲40	▲101	—
取扱高	13,578	11,156	▲2,421	▲17.8%
取扱件数	354	282	▲72	▲20.3%

参考)2011/9期 首都圏/近畿圏別取扱高

単位:百万円	2010/9期	2011/9期	増減
リテール仲介/首都圏	6,579	5,302	▲1,277
リテール仲介/近畿圏	1,725	1,770	45
法人仲介(首都圏のみ)	5,272	4,083	▲1,189
合計	13,578	11,156	▲2,421



# 1. 2012年3月期第2四半期決算概要

## ③-4 セグメント(その他事業)

工事事業: オフィスビル改修工事、モデルルーム設営工事が好調に推移  
海外事業: 自然災害・豪ドル高の影響により、前年同期比減収減益

単位: 百万円	2010/9期	2011/9期	増減	増減率
売上高	4,036	5,380	1,344	33.3%
営業利益	▲83	▲23	60	—

### COSMOS MORE : 工事事業



オフィス内装工事



モデルルーム設営工事①



モデルルーム設営工事②

### COSMOS AUSTRALIA : 海外事業



Kingfisher Bay Resort



ホエールウォッチング

※オーストラリアにおける海外事業について

大和ハウス工業株式会社との間で、3年後を目途に大和ハウス工業グループが85%程度を出資し、共同で事業を行うことを目的とした「業務提携に関する基本合意書」を締結済  
⇒2014年2月を目途に、具体的協議を開始予定



# 1. 2012年3月期第2四半期決算概要

## ④ 業績概要(BS)

総資産・負債が減少、自己資本比率20.4%・ネットD/Eレシオ0.7倍へ改善

単位:百万円	2011/3末	2011/9末	増減
総資産	73,870	58,068	▲15,801
※1(たな卸資産)	(33,617)	(26,726)	(▲6,891)
※2(うち 新規物件)	(12,446)	(20,470)	(8,023)
(うち 既存物件)	(21,170)	(6,256)	(▲14,914)
負債	59,884	46,239	▲13,645
(借入金)	(30,415)	(17,504)	(▲12,911)
純資産	13,985	11,829	▲2,156
(資本金)	(5,000)	(5,000)	—
(資本剰余金)	(6,630)	(5,985)	(▲645)
(利益剰余金)	(3,980)	(2,305)	(▲1,674)
(自己株式)	(▲0)	(▲0)	(▲0)
(その他の包括利益累計額)	(▲1,625)	(▲1,461)	(164)
ネット有利子負債	13,585	8,656	▲4,929
自己資本	13,985	11,829	▲2,156
自己資本比率	18.9%	20.4%	1.5%
ネットD/Eレシオ	1.0倍	0.7倍	▲0.3倍

※1

たな卸資産:その他流動資産(前渡金)を含む

※2

新規物件:2010/2月からの事業用地仕入再開以降の物件

たな卸資産において、

新築マンション 3,700戸

戸建住宅 157区画

相当分を保有

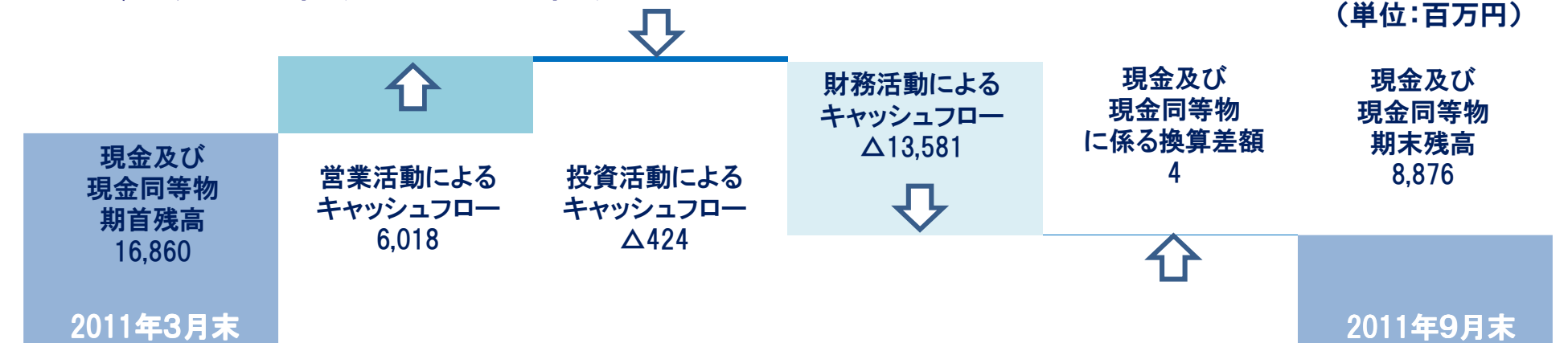
# 1. 2012年3月期第2四半期決算概要

## ⑤ 業績概要(CF)

営業活動による増加:60億円、投資活動による減少:4億円  
財務活動による減少:136億円

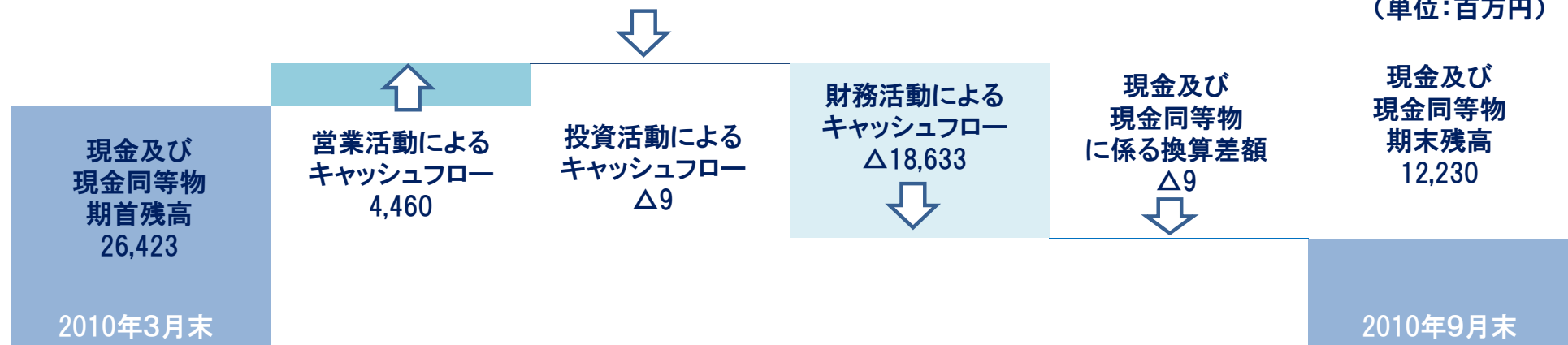
■2011/9期(2011年4月1日～2011年9月30日)

(単位:百万円)



■(参考)2010/9期(2010年4月1日～2010年9月30日)

(単位:百万円)



## 2. 各事業戦略

### ① 不動産販売事業

	事業開始	供給実績	商品ブランド
新築マンション	1974年～	100,000戸超	INITIA INITIA io FORME
戸建住宅	1996年～	3,500区画超	COSMOS AVENUE GRAND FORUM

※10年連続グッドデザイン賞受賞



おかげさまで、10万戸供給達成



2011年度受賞物件  
イニシア八王子明神町

10年連続グッドデザイン賞

#### 事業環境について

- 国内経済は、懸念材料が多く見られ注意が必要な状況  
→電力供給の制約、円高や株安の進行、欧州経済の動向(影響)など
- 東日本大震災の影響は軽微に留まり、上半期新築マンションの【供給戸数】【契約率】は堅調に推移
- 但し、【平均価格】は神奈川県を除き前年同期比下落→売りやすい価格設定がされた
- 上半期の【着工戸数】は、前年同期比増加で推移(9月のみ減少)、供給余力は高まっている  
→景気の先行きによっては、需給バランスが崩れ、売行きに影響が出る可能性あり



- 引き続き、早期販売・早期完売方針
- 事業用地仕入は、入札での高値取得は避け「厳選」

# (参考)事業用地取得再開後の実績 (2010年2月～2011年10月:計59件)




## ■新築マンション注力エリア

- ①東京都城東エリア
- ②埼玉県大宮以南エリア
- ③東京都城南エリア及び  
神奈川県横浜以北エリア




## ■中規模(50～100戸程度) 中心

### 凡例(売上計上対象期別)

#### ①2011年3月期

- マンション 
- 戸建 
- その他 

#### ②2012年3月期

- マンション 
- 戸建 
- その他 

#### ③2013年3月期以降

- マンション 
- その他 





## 2. 各事業戦略

### ② 不動産賃貸事業

- マンション(一部オフィスビル)の転貸(サブリース)事業
- 事業開始25年、2011年9月末時点での受託戸数6,943戸
- 2011年4～9月の平均空室率⇒3.7%
- 2011年4～9月の新規受託数⇒14計画、231戸



- |                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| ① 受託数増加        | ⇒ 早期に半期受託300戸を目指す                     |
| ② 既稼働物件の収益改善   | ⇒ 稼働率の更なるUP、原価削減                      |
| ③ 派生取引フィーによる増収 | ⇒ オーナー様との関係を更に強化し、資産入替えなどの派生取引フィー獲得拡大 |

#### 2012/3期 新規稼働サブリース物件事例



## 2. 各事業戦略

### ③-1 不動産仲介事業【リテール仲介】

- 首都圏5店舗(10月より6店舗)、近畿圏2店舗で展開
  - 首都圏は自社既分譲物件の多いエリアへ出店し、  
自社物件の媒介取得に注力
  - 2011年の新規出店は、2月：錦糸町、3月：川口、5月：埼玉営業所移転(武蔵浦和→浦和)  
10月：武蔵小杉
- 首都圏仲介拠点：田町、錦糸町、川口、埼玉、横浜、武蔵小杉  
近畿圏仲介拠点：梅田、京都



- ①顧客目線のコンサルティング営業力強化により、一人当たり生産性向上を図る
- ②引き続き、自社既分譲物件の媒介取得に注力→更なる新規出店も検討
- ③新築マンション事業とのシナジー強化を行い、お客様のニーズをきめ細かくフォロー

弊社分譲マンション取扱シェア No.1<sup>※</sup>



コスモスイニシアの仲介

分譲主で安心取引・無料査定は [sumikae.cosmos-direct.jp](http://sumikae.cosmos-direct.jp)

※2006年1月～2010年12月REINS登録物件累積数より



## 2. 各事業戦略

### ③-2 不動産仲介事業【不動産ソリューション】

- 法人営業部の名称で、法人をターゲットにした不動産仲介を行ってきたが、  
更なるビジネス展開を目指し10月より組織再編  
→新名称：**ソリューション事業部**



#### ①ソリューション事業部「法人営業課」

従来からの、法人をターゲットにした不動産仲介

#### ②同「不動産健康診断事業推進課」

- 投資用・事業用不動産のオーナー様に、所有不動産の現状を把握していただき(=【健康診断】)、  
不動産戦略の策定・実行を提案
- 主なメニュー・・・\* 賃料収入の検証、\* 支出の検証、\* 不動産価値の検証、  
\* 耐震・免震工事の企画設計、\* 耐震診断やバリューアップ工事の企画設計

#### ③同「CRD事業推進課」

CRD=**C**ollaborative **R**esidential **D**evelopment

REITへの売却を想定した投資用マンションの共同開発事業

当社はプロデュース的立場で、ノウハウを提供

### 3. 2012年3月期通期業績見通し

#### ① 業績見通し(PL)

新築マンション及び戸建住宅の販売計画を見直し、不動産販売事業において  
期初計画比減収、販売費及び一般管理費の圧縮により利益面は期初計画通り

単位:百万円	2011/3期 実績	2012/3期 今回計画	2012/3期 期初計画	増減 (期初計画比)	2013/3期 (事業再生計画)
売上高	101,414	80,000	83,200	▲3,200	79,200
不動産販売事業	78,771	57,050	60,690	▲3,640	56,100
不動産賃貸事業	13,459	13,100	12,920	180	15,400
不動産仲介事業	765	650	840	▲190	1,200
その他事業	9,558	10,240	10,330	▲90	8,500
連結消去	▲1,140	▲1,040	▲1,580	540	▲2,000
売上総利益	15,861	14,900	16,000	▲1,100	17,000
販売費及び一般管理費	14,451	13,700	14,800	▲1,100	10,800
営業利益	1,410	1,200	1,200	—	6,200
経常利益	701	600	600	—	5,600
当期純利益	234	500	500	—	5,500
1株当たり当期純利益	▲49.01円	▲11.44円	▲12.48円	—	※348.48円

※ 発行済普通株式総数14,020,068株(全劣後株式転換後を想定)で算出

### 3. 2012年3月期通期業績見通し

#### ② 業績見通し(販売状況)

～不動産販売事業の「売上高内訳」及び「販売進捗状況」～  
販売は順調に推移、新築マンションの契約進捗率91.5%

単位:百万円	2011/3期 実績		2012/3期 今回計画		2012/3期 期初計画		増減 (期初計画比)	
	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高	引渡戸数	売上高
新築マンション	2,224戸	53,949	1,756戸	37,400	1,843戸	40,140	▲87戸	▲2,740
戸建住宅	147区画	6,936	130区画	6,170	139区画	6,580	▲9区画	▲410
土地・建物	—	16,821	—	12,230	—	12,700	—	▲470
販売代理・その他	—	1,064	—	1,250	—	1,270	—	▲20
合計	—	78,771	—	57,050	—	60,690	—	▲3,640

通期引渡計画に対する 2011/10末現在の販売進捗状況

	契約戸数	引渡計画	進捗率	前年同時期 進捗率
新築マンション	1,606戸	1,756戸	91.5%	88.0%
戸建住宅	72区画	130区画	55.4%	88.3%

売上総利益率	
2011/3期 実績	2012/3期 計画
20.2%	20.9%
20.0%	15.8%

# 3. 2012年3月期通期業績見通し

## ③ 業績見通し(BS)

2012年3月期の自己資本比率25.5%・ネットD/Eレシオ0.6倍へ改善

単位:百万円	2011/3末 (実績)	2012/3末 (計画)	2013/3末 (事業再生計画)
総資産	73,870	52,900	54,000
※1(たな卸資産)	(33,617)	(26,500)	(34,400)
※2(うち 新規物件)	(12,446)	(21,300)	(34,400)
(うち 既存物件)	(21,170)	(5,200)	(0)
負債	59,884	39,400	34,200
(借入金)	(30,415)	(14,000)	(17,000)
純資産	13,985	13,500	19,800
(資本金)	(5,000)	(5,000)	(5,000)
(剰余金)	(10,611)	(10,500)	(14,800)
(その他の包括利益累計額)	(▲1,625)	(▲2,000)	(0)
ネット有利子負債	13,585	7,600	7,800
自己資本	13,985	13,500	19,800
自己資本比率	18.9%	25.5%	36.7%
ネットD/Eレシオ	1.0倍	0.6倍	0.4倍
総資本回転率	1.1回	1.3回	1.5回
ROA(総資本営業利益率)	1.7%	1.9%	11.4%

※1  
たな卸資産:その他流動資産(前渡金)を含む

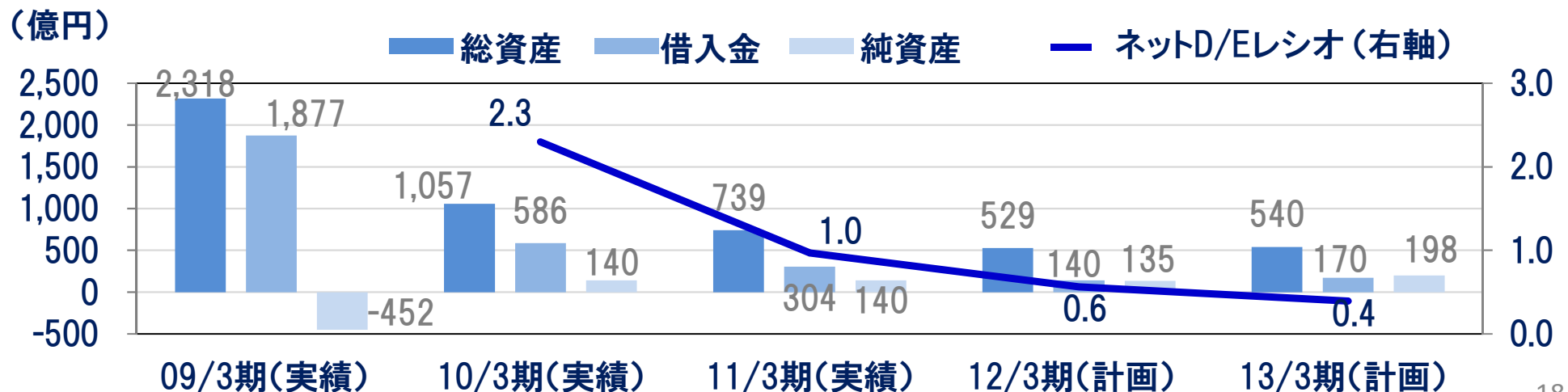
※2  
新規物件:2010/2月からの事業用地仕入再開以降の物件

たな卸資産は、新規物件と既存物件の  
入れ替えが概ね完了予定

### 3. 2012年3月期通期業績見通し

#### ④ 主要経営指標の見通し

2013/3期(事業再生計画最終期)における事業用地の仕入れは約90%完了  
高収益体質の確立、自己資本比率、ネットD/Eレシオの更なる改善へ



## 4. 株式の状況

### ① 普通株式の状況

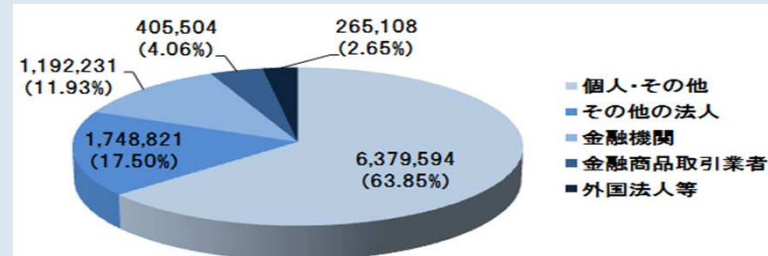
#### 大株主の状況/株主数/所有者別株式分布状況(2011年9月30日現在)

	株主名(大株主)	所有株式数	出資比率
1.	株式会社みずほコーポレート銀行	208,554株	2.09%
2.	株式会社長府製作所	185,000株	1.85%
3.	株式会社三菱東京UFJ銀行	171,200株	1.71%
4.	酒井 利忠	163,000株	1.63%
5.	東電広告株式会社	155,500株	1.56%
6.	東電不動産株式会社	155,500株	1.56%
7.	大阪証券金融株式会社	153,100株	1.53%
8.	株式会社三井住友銀行	147,857株	1.48%
9.	バンク オブ ニューヨーク シーシーエム クライアント アカUNT シェイプーアー ルデイ アイエスジー エフイーエイシー	147,600株	1.48%
10.	山路 孟	142,200株	1.42%

#### 株主数

普通株主: 7,106名  
(発行済普通株式総数: 9,991,258株)

#### 所有者別株式分布状況





## 4. 株式の状況

### ② 劣後株式の状況(2011年10月31日現在)

発行総額10億円のうち4.5億円相当(44.8%)が転換済

株式数(総額)	転換請求期間	転換価格	潜在株数※	その他
11,043株 5.5億円  (自己株除く) (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%	4,030千株 (39.7%)	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)

※ 転換価格137.0円、発行済普通株式総数10,155,849株で算出

## 4. 株式の状況

### ③ 第1種優先株式の状況(2011年10月31日現在)

#### 主要取引金融機関の債務の株式化による第1種優先株式は償還する方針

株式数(総額)※	転換請求期間	調整後転換価格	強制償還	その他
3,150千株 315億円 (10,000円/株)	2013/6/30以降 2033/6/30まで	152.4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 10,000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)

※ 2011年8月1日付で10株を1株に併合、権利に変更なし(会社法第115条の対応)

## ＜企業理念＞

# Next Value For The Customer

私たちコスモスイニシアは、商品やサービスを通じて、  
お客様に求められる、“次の価値”をつくり、提供し続けてまいります。

企業理念 “Next Value For The Customer”の

「Next」には、“今までとはちょっと違う”“次の時代に求められる”という意味を込めました。

「Value」には、お客様の一歩先に行く安心や、期待以上の喜びをもたらす  
“本質的な価値”を追求し、提供していくという思いを込めています。

いつの時代、どんな場面においても私たちの基点は「For The Customer」。

“お客様にいかにご満足いただけるか”を常に意識し、  
行動し続けていくことが何よりも大切であると考えています。

私たちコスモスイニシアは、

『Next Value For The Customer～お客様に求められる、次の価値をつくる～』  
という企業理念を掲げ、新たな価値創造に挑戦し続けます。

～本資料についてのご注意～

本資料は、2011年11月18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

IRチーム(川原・今井・杵本・前田)

TEL:03-5444-3220

<http://www.cigr.co.jp/cosmosinfo/ir/contact>