

平成21年4月28日

各 位

会 社 名 株式会社コスモスイニシア  
代表者名 代表取締役社長 町田 公志  
( JASDAQ コード8844 )  
問合せ先 グループ戦略室長 野崎 勇一  
( TEL. 03-3580-2680 )

## 事業再生に向けた今後の方向性に関するお知らせ

～「事業再生ADR手続」による抜本的な事業再生の取り組み～

当社は、平成21年3月期におきまして、たな卸資産評価損110億円を売上原価に計上するとともに、今後の事業再生を目指すにあたり、抜本的に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412億円、固定資産の減損損失53億円、関係会社株式評価損53億円に加え、早期退職費用15億円や拠点統合に伴う移転費用4億円等を含めた合計24億円を今後の事業再生に向けた追加負担額として見込み、総額542億円を事業再生損失（特別損失）として計上し、また繰延税金資産を全額取崩すことなどにより、当期純損失が900億円となることから、527億円の債務超過となる見通しであり、当社単独で抜本的な再生を図ることが困難な状況に陥りました。

当社は、平成21年4月27日付で公表いたしました「事業再生ADR手続の利用申請及び受理に関するお知らせ」に記載のとおり、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、今般、産業活力再生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、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期には債務超過を解消する方針であります。

当社は、事業再生ADR手続の取扱事業者として、法務省及び経済産業省より認定を受けた事業再生実務家協会（以下、「JATP」という。）に対して、平成21年4月17日に、事業再生ADR手続利用についての申請を行い、同日受理され、同日付でJATPとの連名で、全お取引金融機関に対して「一時停止の通知書（借入金元本返済の一時停止等）」を送付いたしました。その後、平成21年4月28日開催の「第1回債権者会議」にて、全お取引金融機関より当該一時停止の同意（追認）をいただきました。また、当社は、事業再生計画案の決議（平成21年7月24日予定）までの間における当社の資金繰りのために、主要取引金融機関から、担保価値の範囲内で総額150億円を上限とした資金調達（DIPファイナンス）を行うことを想定しており、当該借入れを行うこと、当該借入れに係る債権については優先弁済権を付与すること等についても、全お取引金融機関よりご承認をいただきました。

今後は、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、公正中立な立場からJATPより調査・指導・助言をいただき、上場維持を前提とした当社事業再生計画案を策定いたします。同計画案につきましては、平成21年7月24日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しております。

当社は、事業再生計画案の一環として、人員規模も含めた人件費の見直し等、徹底的な経営合理化に取り組むなど、最大限の自助努力を行う所存であります。事業再生ADR手続の中で、主要お取引金融機関に対して、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並びに全お取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請するものです。

また、主要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」という。）等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするとともに、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るべく、現在関係当事者に検討頂いております。

株主の皆様、お取引金融機関をはじめ関係者の皆様には、多大なご負担とご迷惑をおかけしますことを深くお詫び申し上げますとともに、不退転の決意を持って抜本的な事業再生に取り組んでいく所存でございますので、今後ともご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

なお、債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）について、種類株式の発行を検討しておりますが、発行時期・発行条件等については、現段階では未定ですので、今後決定次第お知らせいたします。

事業再生計画案の概要は以下のとおりです。

## 記

### 事業再生計画案の概要

#### （１） 基本方針

##### ① 事業の選択と集中

当社の強みである新築マンション・戸建住宅販売事業並びに資金需要の少ない不動産仲介事業・賃貸事業（サブリース事業・プロパティマネジメント事業）に経営資源を集中し、投資用不動産事業・コンバージョン事業などの投資用不動産開発から撤退する方針です。また、連結子会社であるコスモオーストラリアにおける海外事業についても、将来の売却を視野に入れ撤退する方針です。

##### ② 住宅分譲事業のダウンサイジングプラン

強いビジネスモデルへ回帰するために、住宅分譲事業の規模を縮小し、当社の強みを発揮するエリア・ターゲットに集中して筋肉質な事業展開を目指してまいります。具体的には、新築マンション事業においては、エリア特性を十分に見極め、一次取得者層をメインターゲットにした「イニシアシリーズ」、「イニシアイオシリーズ」として、中規模プロジェクトを中心に事業展開することとし、戸建住宅販売事業においてもこれまでの実績を重視し、ハード・ソフト両面において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た「コスモアベニューシリーズ」に集中して、東京30km圏内を中心に展開し、各事業規模をダウンサイジングするとともに、早期販売・早期完売を基本方針として完成在庫を持たない経営を徹底してまいります。

##### ③ コスト削減

本年7月に首都圏の3支社（横浜支社・北関東支社・千葉支社）を現在の内幸町オフィスに集約、組織再編することによりオフィス賃料の削減並びに組織効率の向上を実現いたします。また、今後は事業規模の縮小とともに人員規模も含めた人件費の見直しを積極的に進め、大幅な固定費削減を図ってまいります。

## (2) 経営管理体制の整備及び強化

### ① マネジメントシステムの整備及び強化

首都圏におけるエリア別組織を統合して機能（仕入・建築・販売等）別の組織に再編することにより指揮命令系統の簡明化を図ると同時に、各組織の情報を統括する専門組織を設置することにより経営と現場の情報流通の円滑化を図り、経営計画の立案・実行・管理を確実なものいたします。

### ② 市場・市況予測機能の強化

各支社（エリア）に分散していたマーケティング部門を集約し、独立組織とすることにより、客観性をこれまで以上に担保するとともに、市場全体の動向・変化をいち早く経営に反映できる体制を構築いたします。

### ③ リスクマネジメント体制の再構築

投資予算管理・投資ルール管理・仕入済み不動産の事業化リスクの把握・リスク解消の追跡等の業務が分散していたことを反省し、これらを集約し経営に直結した専門組織を創設して、不動産特有の事業リスクの管理を徹底いたします。

## (3) 財政状況及び資本増強等

① 当社は、平成21年3月期におきまして、たな卸資産評価損110億円を売上原価に計上し、今後の事業再生を目指すにあたり、抜本的に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412億円、固定資産の減損損失53億円、関係会社株式評価損53億円に加え、早期退職費用15億円や拠点統合に伴う移転費用4億円等を含めた合計24億円を今後の事業再生に向けた追加負担額として見込み、総額542億円を事業再生損失（特別損失）として計上し、また繰延税金資産を全額取崩すことなどにより、当期純損失が900億円となることから、527億円の債務超過となる見通しです。

② 事業再生ADR手続の中で、主要お取引金融機関に対して、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並びに全お取引金融機関に対して、既存借入金の返済条件緩和を要請するものです。

また、新たなアライアンス先との提携等による事業基盤の強化を図るとともに、主要株主であるユニゾン等に対しても金融支援を含む資本増強のご協力をお願いするなどにより、総額555億円程度の資本増強を計画しており、関係当事者の合意が得られることを前提として、平成22年3月期においては債務超過の解消を見込んでおります。

## (4) 経営責任、株主責任について

① 経営責任につきましては、平成21年4月30日付で代表取締役会長 重田里志は退任（特別顧問就任）いたします。代表取締役社長 町田公志につきましても、然るべき時期に経営責任を明確にさせていただき所存です。

② 主要株主であるユニゾンが所有する当社普通株式につきましては、当社へ全株式を無償譲渡していただくようお願いしており、また、現存する第1回A種優先株式の優先株主様につきましても一定のご負担をお願いする予定です。

また、既存の株主の皆様には、既存発行済株式につき一定比率での株式併合等をお願いすることを検討しており、その場合は、既存発行済株式の価値が希薄化される可能性があります。当該条件につきましても、決定次第速やかにお知らせいたします。

(5) 事業再生計画案における経営数値・資金調達計画・債務弁済計画等

事業再生計画案における経営数値（資産・負債・損益）、資金調達計画・債務弁済計画等につきましては、今後の事業再生ADR手続の中で全お取引金融機関と協議する予定であり、決定次第速やかにお知らせいたします。

(6) 今後の見通し

今後は、事業再生ADR手続の中で、全お取引金融機関と協議を進めながら、公正中立な立場からJATPより調査・指導・助言をいただき、上場維持を前提とした当社事業再生計画案を策定する予定です。

同計画案につきましては、平成21年7月24日開催予定の債権者会議にて、全お取引金融機関の合意による成立を目指しております。

事業再生ADR手続のスケジュールは以下のとおりです。

|              |   |
|--------------|---|
| 平成21年4月28日   | 第1回債権者会議（事業再生計画案の概要説明・一時停止の追認・DIPファイナンス等に関する承認） |
| 平成21年6月25日予定 | 第2回債権者会議（事業再生計画案の協議）                            |
| 平成21年7月24日予定 | 第3回債権者会議（事業再生計画案の決議）                            |

以上