

平成 21 年 8 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 経営企画部長 野崎 勇一
(TEL. 03-3580-2680)

「事業再生計画案」策定に関するお知らせ

当社は、平成21年4月28日付で公表いたしました「事業再生に向けた今後の方向性に関するお知らせ」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、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する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ております。

当社は、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事業再生実務家協会（事業再生ADR手続の手続実施者）より調査・指導・助言をいただき、上場維持を前提とした事業再生計画案を策定し、平成21年8月28日（本日）開催の第2回債権者会議の再続行期日におきまして、全お取引金融機関に対して事業再生計画案を説明いたしました。事業再生計画案につきましては、平成21年9月28日開催予定の第3回債権者会議の続行期日において、全お取引金融機関の合意による成立を目指して参ります。

当社は、今後の事業再生を確実なものとするために、大規模物件を中心に事業化を中止するなど、改めて事業内容を見直し、事業リスクの更なる軽減を図るとともに、人員削減を含めた人件費の圧縮等をはじめとする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ってまいり所存であります。

また、事業再生ADR手続の中で、平成21年4月28日開催の第1回債権者会議においては、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を要請するものでありましたが、今般、主要お取引金融機関に対して、債権放棄と債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を組み合わせた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しております。

さらに、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。）との間で、平成21年1月30日付でユニゾンに譲渡しました株式会社コスモスライフ（以下「コスモスライフ」という。）の発行済全株式の買取り、コスモスライフの当社宛債権の放棄、ユニゾンが保有する当社の普通株式全部の当社宛て無償譲渡等につき協議を進めており、事業再生ADR手続の成立を前提に、前向きにご検討頂いております。

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べく、現在、大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス工業」という。）との間で、コスモスライフの発行済全株式の譲渡、当社への増資引受、及び当社のマンション事業における物件の共同開発等を内容とする業務提携に関して協議を進めており、事業再生ADR手続の成立を前提に、大筋でご了承頂いております。

なお、債務の株式化（デッド・エクイティ・スワップ）等の資本増強に関わる種類株式や優先株式の発行時期・発行条件等の詳細については、今後決定次第お知らせいたします。

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。当社といたしましては、不転退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。

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、撤退する方針であり、将来の売却を検討しております。

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、中規模マンション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し、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化に着手いたしました。また、今後は事業規模の縮小とともに、希望退職者の募集を実施するなど人件費の圧縮を積極的に進め、大幅な固定費削減を図ってまいります。

※本日別途「希望退職者募集に関するお知らせ」を情報開示しておりますので、併せてご覧ください。

(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。

④ 外部委員会の設置

当社は、事業再生ADR手続成立後における事業再生計画の確実な遂行が最重要と認識しており、計画の遂行状況に関して中立的な専門家による外部の監督機関の設置が重要と考え、弁護士及び公

認会計士等の外部専門家を構成委員とした外部委員会を設置する予定であります。外部委員会に対しては、事業再生計画の履行状況につき定期的に報告を行い、外部委員会からは必要な調査を受けながら事業再生計画の履行状況の監督をしていただく予定です。

(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、連結ベースで451億円、個別ベースで539億円の債務超過となっておりますが、今後の事業再生を確実なものとするために、大規模物件を中心に事業化を中止するなど、改めて事業内容を見直したことや、人員削減に伴う早期退職費用の追加負担などにより、平成22年3月期においても損失計上額が拡大する見込みであります。

また、事業再生計画案が債権放棄を伴うことから、事業再生ADR手続に定める資産評価に関する基準（注）に基づき、資産及び負債の評定を実施しており、以下②～④に記載する資本増強額は、この資産及び負債の評定結果を基準とするものであります。

（注）「事業再生に係る認証紛争解決事業者の認定等に関する省令第十四条第一項第一号の資産評定に関する基準」

本基準は、債務者に対して債権放棄等の金融支援を行う債権者の経済合理性を満たすような公正かつ適正な債務処理を行うための手続の一環として、公正な価額による債務者の有する資産及び負債の評定を行うために定められたものであり、企業会計基準とは異なるものであります。

- ② 当社は、事業再生ADR手続の中で、主要お取引金融機関に対して、債権放棄と債務の株式化（デット・エクイティ・スワップ）を組み合わせた総額675億円の金融支援を要請しております。また、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しております。なお、当初、金融支援要請額の総額は355億円を想定しておりましたが、事業リスクを軽減し、確実に実行可能な計画とするために金融支援要請額の総額を675億円に増額しております。
- ③ 当社は、事業再生ADR手続の中で、当社の連結子会社であるコスモスライフに対して、同社との間における準消費貸借契約書に基づく債務について40億円の債権放棄をお願いしており、事業再生ADR手続の成立を前提に、前向きにご検討頂いております。
- ④ 当社は、主要株主であるユニゾンとの間で、平成21年1月30日付で譲渡しましたコスモスライフの発行済全株式について、当社による買取りに関して協議しており、事業再生ADR手続の成立を前提に、前向きにご検討頂いております。なお、譲渡代金の一部を種類株式の引受に充当することにより、結果的に当社の資本増強にも資する形になるよう、併せて前向きにご検討を頂いております。
- また、当社は、コスモスライフ株式の買取り後、大和ハウス工業との間でコスモスライフ株式の全部譲渡、当社への増資引受、及び当社のマンション事業における物件の共同開発等を内容とする業務提携に関して協議を進めており、事業再生ADR手続の成立を前提に、大筋でご了承頂いております。

事業再生計画案における上記②～④の資本増強策等により、平成22年3月期において債務超過を解消する予定です。その詳細内容につきましては、決定次第速やかにお知らせいたします。

(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 重田里志は辞任いたしました。代表取締役社長 町田公志、取締役 木下豊一、同 谷本憲一につきましても、平成21年9月30日付で辞任する予定であります。
- ※本日別途「代表者及び役員の変動に関するお知らせ」を情報開示しておりますので、併せてご覧ください。
- ② 主要株主であるユニゾンが所有する当社普通株式（47,574千株）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、事業再生ADR手続の成立を前提に、前向きにご検討頂いております。

- ③ 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は、以下のご負担をお願いしており、事業再生ADR手続成立を前提に、大筋でご了承頂いております。
- ・第1回A種優先株式につき20株を1株に併合すること。
 - ・平成21年12月30日（予定）を一斉転換日として、第1回A種優先株式を普通株式に転換する旨の取得条項を設けること（この場合の転換価額は、一斉転換日に先立つ20取引日目に始まる20取引日における当社普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値とすること）。
 - ・新株予約権を保有している場合は、これを当社へ無償譲渡すること
- ④ 既存の株主の皆様には、既存発行済株式につき、10株を1株に併合することをお願いする予定です。上記②～④につきましては、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

事業再生計画案における経営数値は以下のとおりであります。
 なお、当該経営数値は、平成21年9月28日開催の第3回債権者会議の続行期日にて、全お取引金融機関の合意による事業再生ADR手続の成立を前提としております。

[連結損益計画]

(単位：億円)

	H21/3期 (第40期実績)	H22/3期 (第41期計画)	H23/3期 (第42期計画)	H24/3期 (第43期計画)	H25/3期 (第44期計画)
売上高	1,916	1,740	1,236	696	792
営業利益	△182	△59	21	28	62
経常利益	△224	△91	7	18	56
当期純利益	△881	253	△3	8	55

なお、事業再生計画案における債務免除額は債務総額の10%以上となることが見込まれることから、免除の合意が得られた際には、株式会社ジャスダック証券取引所の定める株券上場廃止基準第4条第1項に規定する再建計画等の審査に係る申請を行う予定であります。審査が承認され、且つ、上場時価総額に関して1ヶ月間の平均上場時価総額及び当該1ヶ月間の最終日の上場時価総額のいずれもが5億円以上となった場合、上場が維持されることとなります。

(6) 今後の見通し

今後は、事業再生ADR手続の中で、引き続き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事業再生実務家協会（事業再生ADR手続の手続実施者）より指導・助言をいただき、事業再生計画案につきましては、平成21年9月28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まいります。

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8月28日（本日）	第2回債権者会議の再続行期日（事業再生計画案の協議）
平成21年9月28日予定	第3回債権者会議の続行期日（事業再生計画案の決議）

以 上