

# 2011年3月期 第2四半期 決算説明会資料

株式会社コスモスイニシア

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

代表取締役社長 高木 嘉幸

2010年11月19日

一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。



# 目次

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| I. 2011年3月期 第2四半期 決算概要        | 2  |
| II. 2011年3月期 第2四半期 セグメント別決算内容 | 9  |
| III. 2011年3月期 業績見通し           | 18 |
| IV. 株式の状況                     | 30 |
| V. グッドデザイン賞受賞物件の紹介            | 34 |

# I . 2011年3月期 第2四半期 決算概要



# 2011年3月期 第2四半期 決算ポイント

<PL項目>

● 売上高378億円、経常利益△15億円、四半期純利益△19億円

■ 計画比：売上高48億円増収、経常利益28億円増益、四半期純利益44億円増益

■ 新築マンション：売上総利益率※ 11.3%（前年同期比 3.3%改善）

■ 戸建住宅：売上総利益率※ 19.1%（前年同期比 5.4%改善）

※たな卸資産評価損を除外して算出

■ 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額2億円を計上

■ 減損損失2億円を計上

● たな卸資産451億円（前期末比123億円減）

● 有利子負債403億円（前期末比183億円減）

● 純資産115億円（前期末比25億円減） 自己資本比率14.6%

# 業績概要

(単位:百万円)

|                 | 2009/9期 | 2010/9期  | 増減       | 増減率     |
|-----------------|---------|----------|----------|---------|
| 売上高             | 97,154  | 37,751   | △ 59,402 | △ 61.1% |
| 営業利益            | △ 917   | △ 1,102  | △ 185    | —       |
| 経常利益            | △ 2,899 | △ 1,452  | 1,446    | —       |
| 四半期純利益          | △ 6,178 | △ 1,863  | 4,315    | —       |
| 1株当たり四半期純利益(円)※ | △ 53.78 | △ 273.32 | —        | —       |

※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・戸建住宅の引渡数が減少、前期における連結子会社の連結除外により減収
- たな卸資産評価損の減少（09/9期：25億円・10/9期：0円）、金利負担の減少により経常利益改善
- 2009/9期における大幅な特別損失の計上がなくなったことにより四半期純利益大幅改善

# 計画比較

(単位:百万円)

|        | 実績      | 計画値<br>(2010/5/14公表) | 業績予想の修正<br>(2010/10/25公表) |
|--------|---------|----------------------|---------------------------|
| 売上高    | 37,751  | 33,000               | 37,700                    |
| 営業利益   | △ 1,102 | △ 3,800              | △ 1,100                   |
| 経常利益   | △ 1,452 | △ 4,300              | △ 1,500                   |
| 四半期純利益 | △ 1,863 | △ 6,300              | △ 1,900                   |

- 新築マンション販売・戸建住宅販売は計画どおり、開発事業用地売却の下期からの前倒により計画比48億円増収
- 増収効果・利益率の改善（+13億円）、販管費の削減（△14億円）により営業利益27億円改善
- 営業外収支の改善（+1億円）により経常利益28億円改善
- 海外事業からの撤退に伴う為替影響（為替換算調整勘定の処理）が下期となり四半期純利益44億円改善

# 貸借対照表(主要勘定)

(単位:百万円)

|           | 2010/3末  | 2010/9末 | 増減        |
|-----------|----------|---------|-----------|
| 資産合計      | 105,734  | 78,504  | △ 27,229  |
| 現金及び預金    | 26,423   | 12,230  | △ 14,192  |
| たな卸資産     | 57,393   | 45,099  | △ 12,294  |
| 有形固定資産    | 489      | 266     | △ 223     |
| 負債合計      | 91,722   | 67,013  | △ 24,709  |
| 支払手形及び買掛金 | 15,651   | 6,463   | △ 9,187   |
| 借入金       | 58,622   | 40,282  | △ 18,339  |
| 純資産合計     | 14,011   | 11,491  | △ 2,520   |
| 資本金       | 5,000    | 5,000   | —         |
| 資本剰余金     | 44,874   | 6,630   | ※△ 38,243 |
| 利益剰余金     | △ 34,204 | 1,882   | ※36,086   |
| 自己株式      | △ 0      | △ 0     | △ 0       |
| 評価・換算差額等  | △ 1,658  | △ 2,021 | △ 363     |

※株主総会決議に基づく振替

- 現金及び預金141億92百万円減少・販売が順調に進捗したことにより、たな卸資産が122億94百万円減少
- 支払手形及び買掛金91億87百万円減少・借入金183億39百万円減少

# キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

|                    | 2009/9期  | 2010/9期  | 増減       |
|--------------------|----------|----------|----------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー ※ | 13,103   | 4,460    | △ 8,642  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー   | 13,146   | △ 9      | △ 13,155 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー   | △ 33,956 | △ 18,633 | 15,322   |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額   | 20       | △ 9      | △ 29     |
| 現金及び現金同等物の増減額      | △ 7,686  | △ 14,192 | △ 6,505  |
| 現金及び現金同等物の期末残高     | 12,554   | 12,230   | △ 323    |

※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。

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、仕入債務91億87百万円、たな卸資産122億86百万円の減少などにより44億60百万円の資金増加
- 投資活動によるキャッシュ・フローは、9百万円の資金減少
- 財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金183億39百万円の返済などにより186億33百万円の資金減少



# 事業用地仕入状況

- 新築マンションにおいては、資金効率を重視し、中規模(50~100戸)プロジェクトを中心とし得意エリアに注力
- 戸建住宅においては、ミドルアッパー層をメインターゲット
- 東京30km圏内を中心に展開

## ■ 2010年2月より事業用地の仕入れを再開

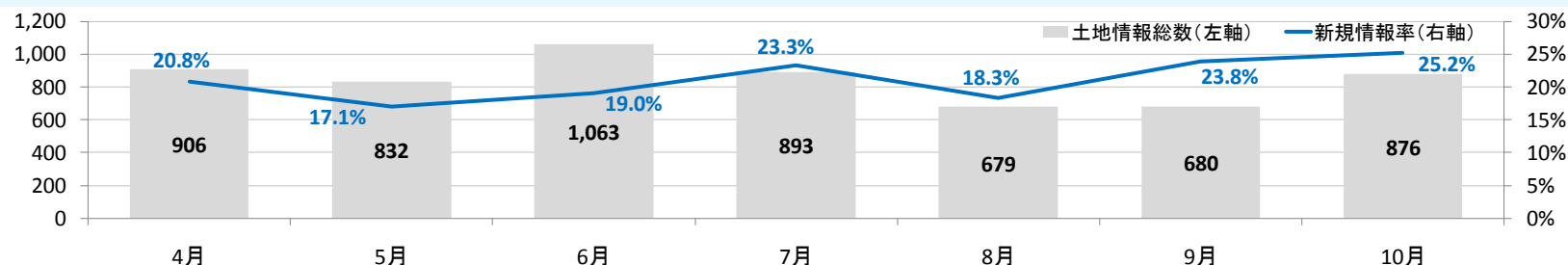
新築マンション・戸建住宅 合計27物件を取得 ※2012年3月期の分譲売上分を確保

- ・ 新築マンション：21物件（売上高 338億円・1,114戸）
- ・ 戸 建 住 宅：6物件（売上高 35億円・85区画）

## ■ 取得プロジェクトのエリア別

東京23区：15物件/東京市部：3物件/埼玉県：5物件/神奈川県：2物件/千葉県：2物件

## ■ 土地情報件数（2010年）



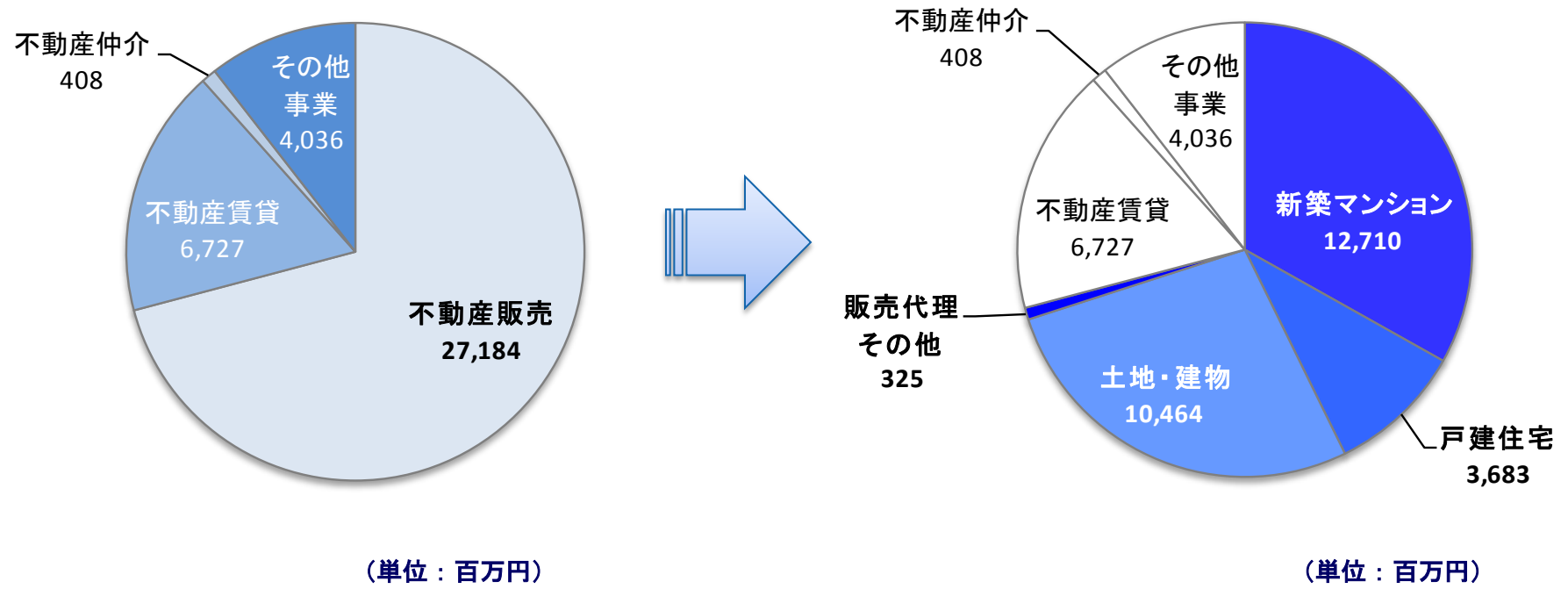
## Ⅱ. 2011年3月期 第2四半期 セグメント別決算内容

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



※ 第1四半期よりセグメント区分を変更しております。  
このため、前年同四半期実績数値を変更後の区分と配賦方法に遡及修正したうえで、前年同四半期比較を行っております。





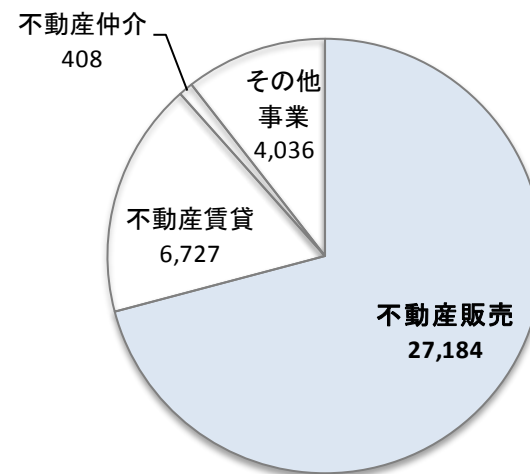
# 不動産販売事業

「新築マンション」「戸建住宅」「土地・建物」「販売代理・その他」

(単位:百万円)

|      | 2009/9期 | 2010/9期 | 増減       | 増減率     |
|------|---------|---------|----------|---------|
| 売上高  | 70,559  | 27,184  | △ 43,374 | △ 61.5% |
| 営業利益 | △ 797   | △ 110   | 687      | —       |

- 新築マンションおよび戸建住宅の引渡戸数が減少したことなどにより、前年同期比減収
- たな卸資産評価損が無くなり、売上総利益率が改善したことなどにより前年同期比利益改善



# 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

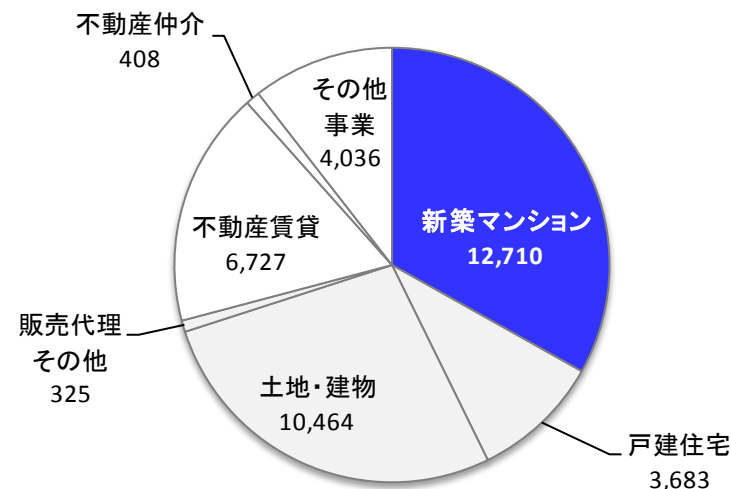
|               | 2009/9期 | 2010/9期 | 増減       | 増減率     |
|---------------|---------|---------|----------|---------|
| 売上高(百万円)      | 55,520  | 12,710  | △ 42,810 | △ 77.1% |
| 売上総利益率(%)     | 8.0     | 11.3    | 3.3      | —       |
| 引渡戸数(戸)       | 1,989   | 507     | △ 1,482  | △ 74.5% |
| 契約戸数(戸)       | 1,676   | 1,489   | △ 187    | △ 11.2% |
| 未契約完成在庫数(戸)   | 366     | 36      | △ 330    | △ 90.2% |
| 戸当たり平均価格(万円)※ | 3,585   | 3,219   | △ 366    | △ 10.2% |

※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

■ 引渡戸数が前年同期比減少

■ 売上総利益率は前年同期比3.3ポイント改善の11.3%

■ 未契約完成在庫数を大幅に圧縮：36戸  
(首都圏36戸／近畿圏0戸) ※2010/9/30現在



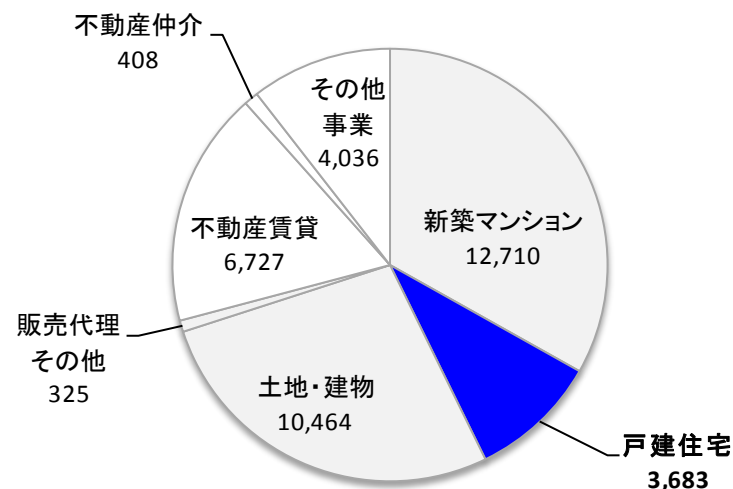
# 不動産販売事業<戸建住宅>

## 「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 | 2010/9期 | 増減      | 増減率     |
|---------------|---------|---------|---------|---------|
| 売上高（百万円）      | 6,786   | 3,683   | △ 3,102 | △ 45.7% |
| 売上総利益率（%）     | 13.7    | 19.1    | 5.4     | —       |
| 引渡戸数（区画）      | 156     | 77      | △ 79    | △ 50.6% |
| 契約戸数（区画）      | 139     | 69      | △ 70    | △ 50.4% |
| 戸当たり平均価格（万円）※ | 4,441   | 5,059   | 618     | 13.9%   |

※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

- 引渡区画数が前年同期比減少
- 売上総利益率は前年同期比5.4ポイント改善の19.1%
- 高品質かつ街並みを重視するミドルアッパー層がメインターゲット





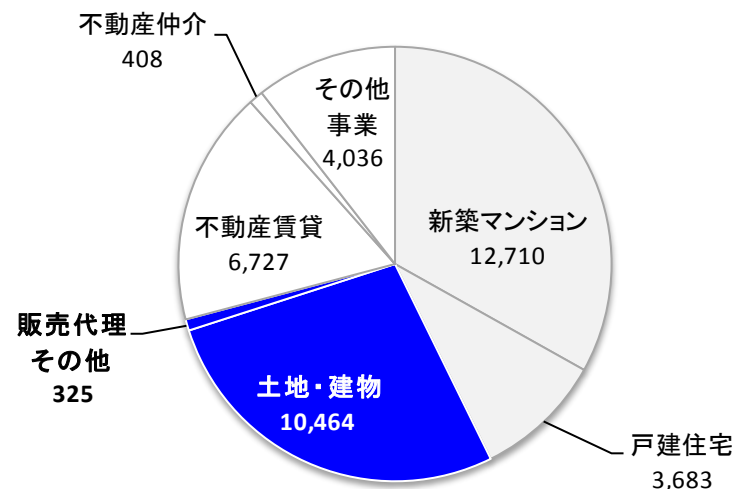
# 不動産販売事業＜土地・建物／販売代理・その他＞

## 土地・建物の売却、新築マンションの販売代理等

|                    | 2009/9期 | 2010/9期 | 増減     | 増減率     |
|--------------------|---------|---------|--------|---------|
| 売上高(百万円)(土地・建物)    | 7,380   | 10,464  | 3,084  | 41.8%   |
| 売上高(百万円)(販売代理・その他) | 872     | 325     | △ 546  | △ 62.6% |
| 売上総利益率(%)※         | 40.1    | 14.6    | △ 25.5 | —       |

※売上総利益率(%)は、土地・建物の売上総利益率

- 投資家向けに『津田沼駅前安田ビル』を売却
- 連結子会社であるCAM6特定目的会社が保有する事業用地の『武蔵浦和駅第3街区』などを売却





# 不動産賃貸事業

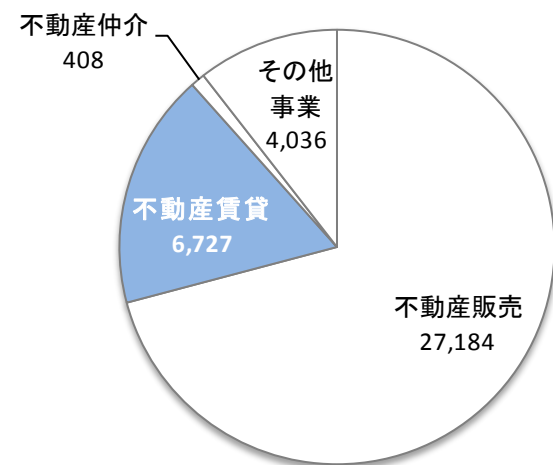
## マンションのサブリースを中心に展開

|           |          | 2009/9期 | 2010/9期 | 増減     | 増減率     |
|-----------|----------|---------|---------|--------|---------|
| 売上高(百万円)  |          | 7,257   | 6,727   | △ 530  | △ 7.3%  |
| 営業利益(百万円) |          | 184     | 116     | △ 68   | △ 37.0% |
| 転貸数量      | マンション(戸) | 7,575   | 6,892   | △ 683  | △ 9.0%  |
|           | 空室率(%)   | 5.3%    | 3.9%    | △ 1.4% | —       |

■ 連結子会社(株式会社コスモスライフ)の連結除外や一部解約などにより受託戸数が減少

■ 空室率は1.4%改善

■ 今後も受託戸数の拡大を図り、収益の安定化を図る





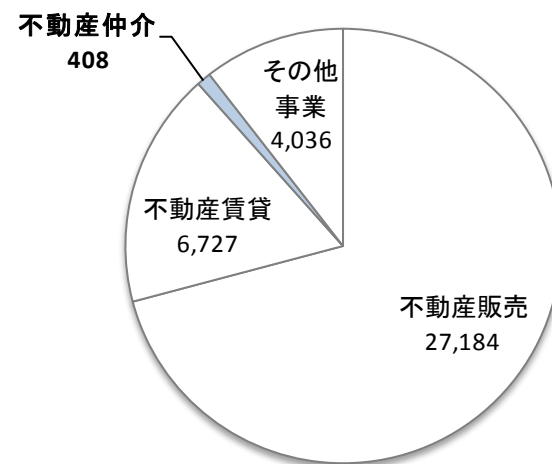
# 不動産仲介事業

## 新築マンション購入者の買い替え対応・事業用等の土地・建物仲介

|           | 2009/9期 | 2010/9期 | 増減   | 増減率     |
|-----------|---------|---------|------|---------|
| 売上高(百万円)  | 459     | 408     | △ 51 | △ 11.2% |
| 営業利益(百万円) | △ 52    | 61      | 113  | —       |
| 取扱高(百万円)  | 13,072  | 13,578  | 505  | 3.9%    |
| 取扱件数(件)   | 330     | 354     | 24   | 7.3%    |

■ 新築マンション購入者の買い替え対応に注力

■ 個人仲介が堅調に推移したことにより前年同期比増益

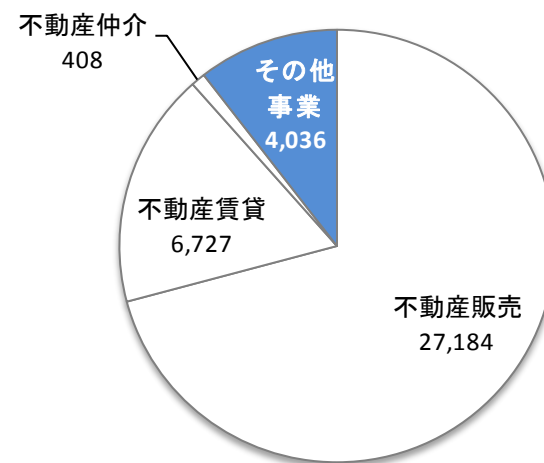


## その他事業

連結子会社におけるオフィスビルの改修工事、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 | 2010/9期 | 増減       | 増減率     |
|-----------|---------|---------|----------|---------|
| 売上高(百万円)  | 20,675  | 4,036   | △ 16,638 | △ 80.5% |
| 営業利益(百万円) | 1,329   | △ 83    | △ 1,413  | —       |

- 連結子会社(株式会社コスモスライフ)の連結除外やオフィス工事の受注の減少などにより、減収減益
- オーストラリアの海外事業から撤退する方針



## Ⅲ. 2011年3月期 業績見通し

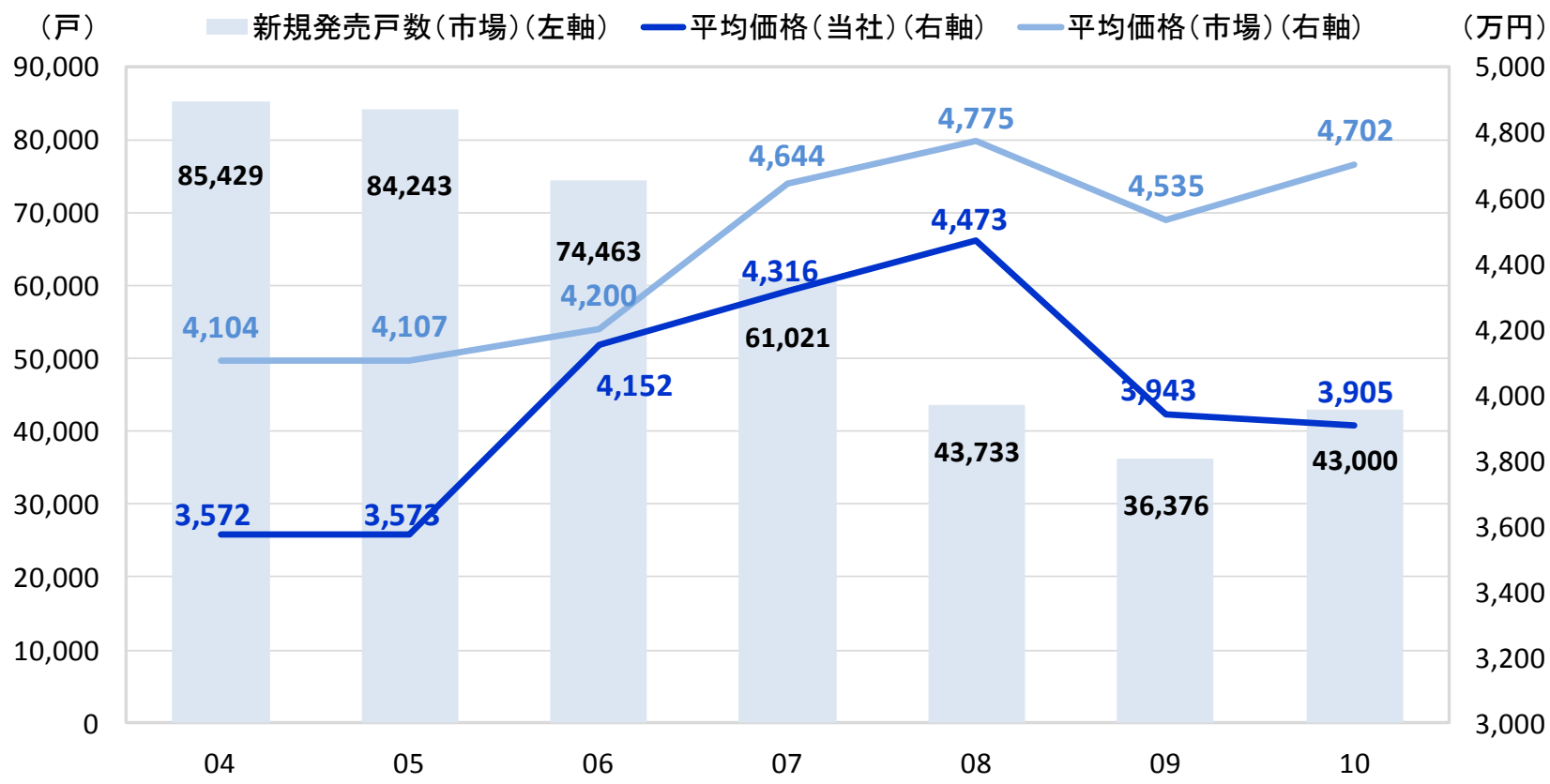
一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。





# 首都圏分譲マンション市場動向①

## ● 新規発売戸数・戸当り平均価格



出典(株)不動産経済研究所

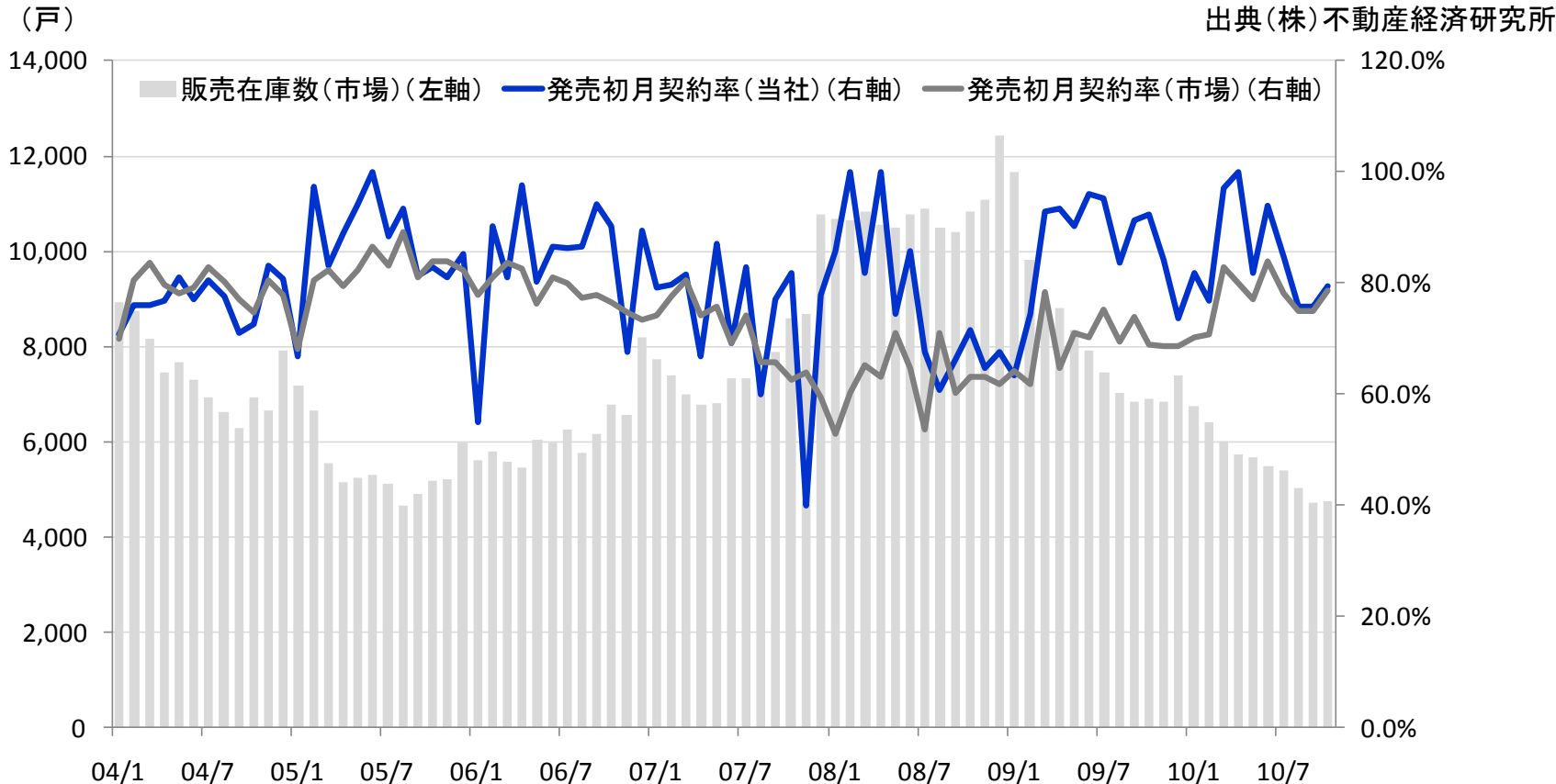
- 新規発売戸数は2008年夏頃から低水準に留まり、需要＞供給のバランス状態
- 平均価格は2008年・2009年の下落傾向から転じて、2007年・2008年の水準を伺うような上昇傾向





# 首都圏分譲マンション市場動向②

## ● 発売初月契約率・販売在庫数



- 発売初月契約率は2008年をボトムに上昇傾向。直近では好調の目安となる70%を上回り、回復傾向が鮮明
- 販売在庫数も2008年をピークに2009年より急速に減少  
→ 発売戸数の少なさ、低金利・税制優遇の継続、販売価格の底打ち感を背景として、好調に推移





# 事業環境に対する認識と当社方針

## ● 事業環境の認識

- 国内経済は回復基調⇔厳しい雇用情勢・所得環境・円高・株価低迷・米国景気の下振れリスク→経済対策・金融緩和政策などに期待しつつ、先行きは不透明な状況
- 分譲マンション市場は発売戸数の少なさ、低金利・税制優遇の継続、価格の底打ち感を背景とした好況を維持
- 少子化の進行、ライフスタイルの多様化により、値ごろ感・プラン・設備・環境対応など選別傾向が強まる
- 好立地の事業用地仕入れや販売における企業間競争が継続
- 建築費は国内需要の低迷から当面“横ばい”で推移

## ● 当社方針

- 得意エリアを中心に、特に供給量が少ないエリアなど需給バランスや適正価格水準などに十分留意した用地仕入を実践。
- 早期販売・早期完売で、完成在庫の発生を抑え、スピードと収益のバランスを重視した販売
- 建築コストを適正に把握
- お客様に求められる次の価値を創造・提供することによる差別化



## 2011年3月期 業績見通しポイント①

●通期：売上高1,110億円、経常利益15億円、当期純利益△7億円

- たな卸資産評価損の計上が一巡し、事業利益率の改善、一般管理費の削減及び支払利息の減少による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
  - 早期販売、完成在庫の発生を抑え、スピードと収益のバランスを重視した販売戦略
  - ・通期の新築マンション : 売上総利益率※ 19.5% (前期比12.5%改善)
  - ・通期の戸建住宅 : 売上総利益率※ 18.4% (前期比 4.1%改善)
- 従来保有物件(事業化中止物件含む)の売却促進
- 不動産賃貸事業・不動産仲介事業の安定的な成長、連結子会社を含めたグループシナジーの発揮
- 連結子会社であるコスモスオーストラリアにおける海外事業からの撤退に伴う為替変動による影響を見込む(為替換算調整勘定の処理)

## 2011年3月期 業績見通しポイント②

### ● 新築マンション・戸建住宅の販売進捗状況

| (2010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<br>契約進捗率 |
|---------------|----|-------|--------|-------|--------------------|
| 新築マンション(戸)    | 通期 | 2,030 | 2,308  | 88.0% | 84.3%              |
| 戸建住宅(区画)      | 通期 | 128   | 145    | 88.3% | 73.2%              |

■ 販売は順調に推移し、契約進捗率は前年同時期を上回る

### ● たな卸資産の入替えを促進

- 従来保有物件(事業化中止物件含む)の資金回収を図る一方で、事業用地の仕入れを促進
- 有利子負債220億円(前期末比366億円減)、D/Eレシオ1.5倍



# 2011年3月期 業績見通し

(単位:百万円)

|               | 2010/3期実績 | 2011/3期計画 | (参考)2013年3月期末計画<br>(事業再生計画最終期) |
|---------------|-----------|-----------|--------------------------------|
| 売上高           | 169,995   | 111,000   | 79,200                         |
| 営業利益          | △ 4,797   | 2,500     | 6,200                          |
| 経常利益          | △ 7,581   | 1,500     | 5,600                          |
| 当期純利益         | 25,701    | △ 700     | 5,500                          |
| 1株当たり当期純利益(円) | 2,480.23  | △ 161.18  | 581.38                         |

※発行済普通株式総数8,350,642株で算出

- 売上高は、不動産販売事業、その他事業における減収などにより、前期比減収
- 事業利益率の改善、一般管理費の削減、金利負担減により営業・経常黒字転換
- 海外事業からの撤退に伴う為替影響を特別損失として見込む

## セグメント別売上高 見通し

(単位:百万円)

|            | 2010/3期実績 |          | 2011/3期計画 |          |
|------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 不動産販売事業    |           | 132,311  |           | 89,800   |
|            | (販売数量)    | (売上高)    | (販売数量)    | (売上高)    |
| (新築マンション)  | (3,224戸)  | (94,058) | (2,308戸)  | (56,000) |
| (戸建住宅)     | (314区画)   | (13,509) | (145区画)   | (6,800)  |
| (土地・建物)    |           | (23,139) |           | (26,000) |
| (販売代理・その他) |           | (1,605)  |           | (1,000)  |
| 不動産賃貸事業    |           | 13,937   |           | 13,400   |
| 不動産仲介事業    |           | 796      |           | 800      |
| その他事業      |           | 25,303   |           | 8,600    |
| 連結消去       |           | △ 2,354  |           | △ 1,600  |
| 合計         |           | 169,995  |           | 111,000  |

■ 不動産販売事業、不動産賃貸事業、その他事業において前期比減収

■ 不動産販売事業（土地・建物）における事業化中止物件の売却に目途をつける

# 主要経営指標の見通し①

(単位:百万円)

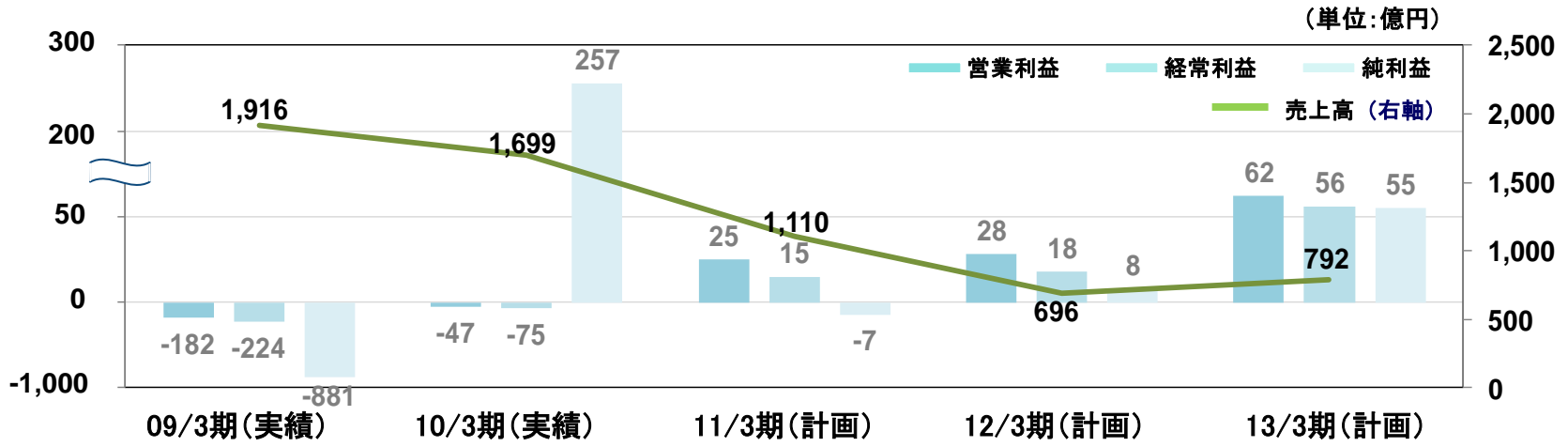
|               | 2010年3月末<br>実績 | 2011年3月末<br>計画 | (参考)<br>2013年3月末計画<br>(事業再生計画最終期) |
|---------------|----------------|----------------|-----------------------------------|
| 総資産           | 105,734        | 56,200         | 54,000                            |
| (たな卸資産)       | (57,393)       | (23,900)       | (34,400)                          |
| 負債            | 91,722         | 41,400         | 34,200                            |
| (借入金)         | (58,622)       | (22,000)       | (17,000)                          |
| 純資産           | 14,011         | 14,800         | 19,800                            |
| (資本金)         | 5,000          | (5,000)        | (5,000)                           |
| (剰余金)         | (10,670)       | (9,800)        | (14,800)                          |
| (その他)         | (△1,658)       | (0)            | (0)                               |
| 自己資本          | 14,011         | 14,800         | 19,800                            |
| 自己資本比率        | 13.3%          | 26.3%          | 36.7%                             |
| D/Eレシオ        | 4.2倍           | 1.5倍           | 0.9倍                              |
| 総資本回転率        | 1.0回           | 1.4回           | 1.5回                              |
| ROA(総資本営業利益率) | —              | 3.1%           | 11.4%                             |

■ 2011年3月期末の自己資本比率26.3%・D/Eレシオ1.5倍へ改善

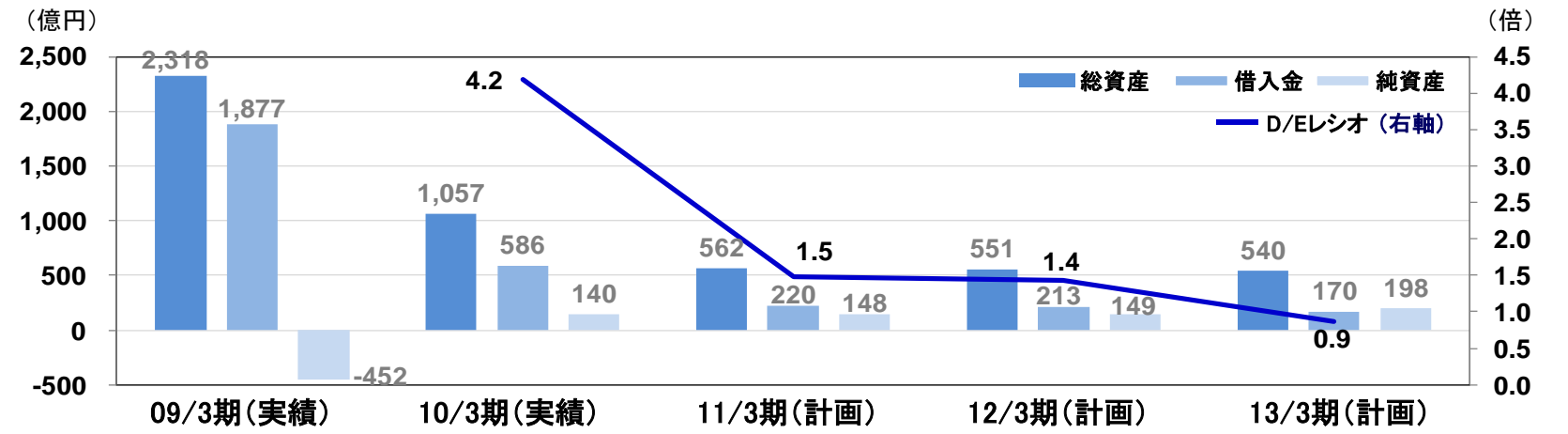
■ 2013年3月期末の自己資本比率36.7%・D/Eレシオ0.9倍・ROA11.4%と  
大幅な財務体質の改善目指す

# 主要経営指標の見通し②

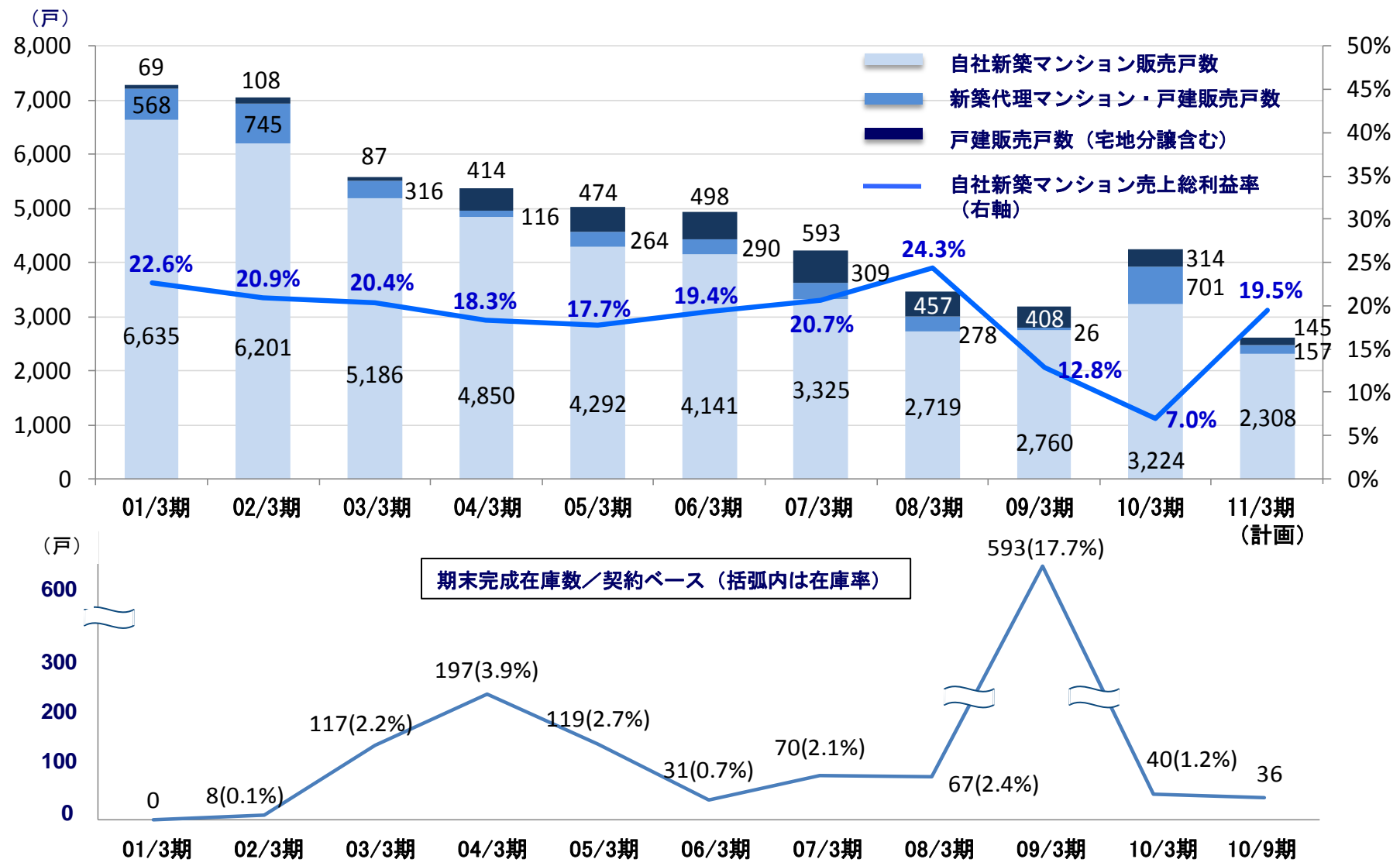
## ●PL項目（連結）



## ●BS項目（連結）



# 参考① 住宅販売戸数・売上総利益率・完成在庫推移





# 参考② 新築マンション供給戸数

## ●首都圏新築マンション供給実績

|             | 2000年            | 2001年              | 2002年              | 2003年              | 2004年            | 2005年              | 2006年               | 2007年               | 2008年               | 2009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           | 三井レゾ<br>デンシャル 4,643 | 三井レゾ<br>デンシャル 3,558 | 三井レゾ<br>デンシャル 3,106 | 住友不<br>動産 2,732     |
| 2位          | 三井不<br>動産 4,266  | 三井不<br>動産 3,275    | 三井不<br>動産 3,011    | 当社 2,894           | 三井不<br>動産 3,647  | 三井不<br>動産 3,541    | 大京 3,652            | 日本綜<br>合地所 3,411    | 大京 2,071            | 三井レゾ<br>デンシャル 2,448 |
| 3位          | 当社 4,228         | 当社 3,086           | ゴールド<br>クレスト 2,751 | 住友不<br>動産 2,738    | 野村不<br>動産 3,387  | 三菱地<br>所 3,489     | 日本綜<br>合地所 2,270    | 野村不<br>動産 2,834     | 野村不<br>動産 1,956     | 大京 1,930            |
| 4位          | ダイア建<br>設 2,823  | ダイア建<br>設 2,347    | 当社 2,557           | ゴールド<br>クレスト 2,713 | 日本綜<br>合地所 2,707 | 藤和不<br>動産 2,671    | 藤和不<br>動産 2,254     | 大京 1,933            | 藤和不<br>動産 1,946     | 藤和不<br>動産 1,864     |
| 5位          | 野村不<br>動産 2,687  | 野村不<br>動産 2,321    | 藤和不<br>動産 2,362    | 日本綜<br>合地所 2,601   | 三菱地<br>所 2,609   | 野村不<br>動産 2,601    | 住友不<br>動産 2,079     | ゴールド<br>クレスト 1,703  | 住友不<br>動産 1,648     | 野村不<br>動産 1,745     |
| 6位          | 住友不<br>動産 2,592  | 藤和不<br>動産 2,314    | 住友不<br>動産 2,136    | 野村不<br>動産 2,573    | 住友不<br>動産 2,487  | オリックス<br>不動産 2,359 | オリックス<br>不動産 1,935  | 住友不<br>動産 1,633     | ゴールド<br>クレスト 1,503  | 当社 1,662            |
| 7位          | 扶桑レク<br>セル 2,425 | ゴールド<br>クレスト 2,309 | 扶桑レク<br>セル 1,869   | 三井不<br>動産 2,554    | 東京建<br>物 2,443   | 住友不<br>動産 2,356    | 三菱地<br>所 1,883      | 藤和不<br>動産 1,596     | 当社 1,330            | 三菱地<br>所 1,659      |
| 8位          | 明和地<br>所 2,359   | 三菱地<br>所 2,180     | ダイア建<br>設 1,853    | 藤和不<br>動産 2,384    | 藤和不<br>動産 2,437  | 扶桑レク<br>セル 2,270   | 扶桑レク<br>セル 1,840    | 大和ハ<br>ウス 1,531     | 三菱地<br>所 1,090      | ゴールド<br>クレスト 1,042  |
| 9位          | 総合地<br>所 2,306   | 東急不<br>動産 2,146    | 有楽土<br>地 1,834     | 扶桑レク<br>セル 2,058   | 当社 2,437         | 当社 2,240           | 当社 1,832            | 東京建<br>物 1,439      | 日神不<br>動産 905       | 東京建<br>物 977        |
| 10位         | 藤和不<br>動産 2,131  | 住友不<br>動産 1,858    | 日本綜<br>合地所 1,734   | 東急不<br>動産 2,028    | 扶桑レク<br>セル 2,130 | 東急不<br>動産 2,121    | 野村不<br>動産 1,783     | 当社 1,364            | 日本綜<br>合地所 836      | 有楽土<br>地 876        |
| 上位10社計      | 31,907           | 28,292             | 24,930             | 26,429             | 30,284           | 27,464             | 24,171              | 21,002              | 16,391              | 16,935              |
| 首都圏<br>全体合計 | 95,635           | 89,256             | 88,516             | 83,183             | 85,429           | 84,148             | 74,463              | 61,021              | 43,733              | 36,376              |
| 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%               | 46.6%               |
| 当社シェア       | 4.4%             | 3.5%               | 2.9%               | 3.5%               | 2.9%             | 2.7%               | 2.5%                | 2.2%                | 3.0%                | 4.6%                |

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（2010年9月30日現在）

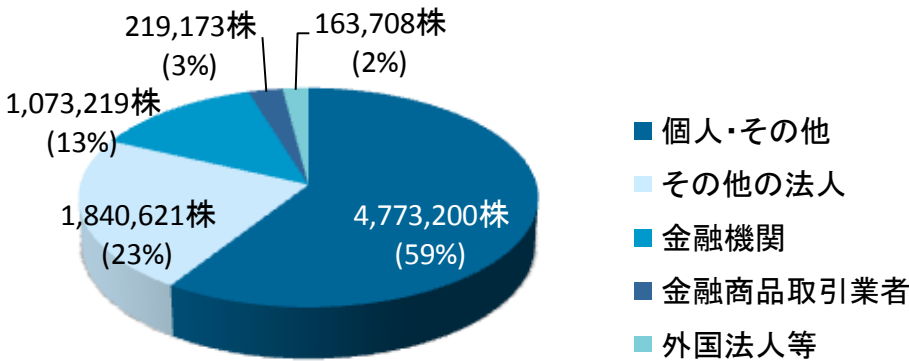
## ●大株主の状況（普通株主）

| 株主名   | 所有株式数     | 出資割合  |
|---|-----------|-------|
| 1. 株式会社みずほコーポレート銀行  | 208,554 株 | 2.58% |
| 2. 株式会社長府製作所  | 185,000 株 | 2.29% |
| 3. 日本証券金融株式会社   | 171,800 株 | 2.13% |
| 4. 株式会社三菱東京UFJ銀行  | 171,200 株 | 2.12% |
| 5. 東電広告株式会社   | 155,500 株 | 1.93% |
| 6. 東電不動産株式会社  | 155,500 株 | 1.93% |
| 7. 酒井 利忠  | 153,000 株 | 1.90% |
| 8. 株式会社三井住友銀行   | 147,857 株 | 1.83% |
| 9. バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント<br>ジェイピーアールティアイエスジー エフイーイーイー | 147,600 株 | 1.83% |
| 10. 山路 孟  | 132,200 株 | 1.64% |

## ●株主数

普通株式 7,282名  
（発行済普通株式総数：8,069,921株）

## ●所有者別株式分布







# 劣後株式の状況 (2010年10月31日現在)

|      | 株式数<br>(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<br>10億円<br>(@50,000円／株) | 2010/5/1以降<br>2030/5/1まで | @221.9円<br><br>転換請求日に先立つ<br>45取引日に始まる<br>連続する30取引日の<br>平均値×99% | 4,103千株<br>(49.1%) | 転換請求権<br>の権利行使<br>について制<br>限あり |

※発行済普通株式総数8,350,642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 (2010年10月31日現在)

|             | 株式数<br>(総額)                      | 転換請求期間                     | 調整後転換価額                         | 強制償還  | 内訳  |
|-------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---|---|
| 第1種<br>優先株式 | 31,500千株<br>315億円<br>(@1,000円/株) | 2013/6/30以降<br>2033/6/30まで | @324.7円※<br>下方修正条項付<br>(6月、12月) | 発行日以降、<br>いつでも強制<br>償還可能<br><br>強制償還価額<br>@1,000円<br>累積配当金<br>経過配当の合計<br>(TIBOR+1.5%) | 大和ハウス工業<br>10億円<br>(業務提携の一環)<br><br>主要取引金融機関<br>305億円<br>(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、324.7円に修正しております。

■ 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

# V. グッドデザイン賞受賞物件の紹介

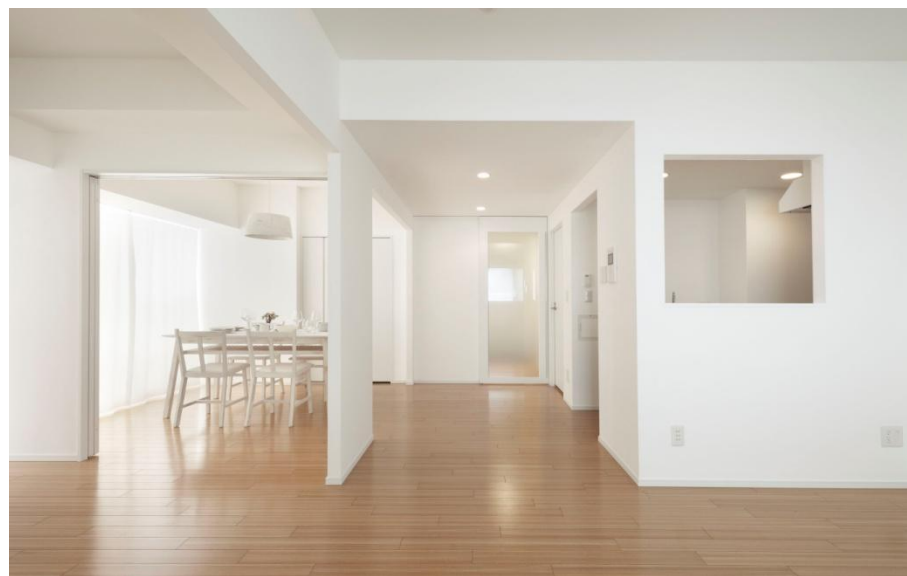
一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。



# グッドデザイン賞 9年連続受賞 2010年度 6作品同時受賞



『イニシア瑞江』＜新築マンション＞  
江戸川区／総戸数79戸／2010年2月竣工



『イニシア横濱鶴見』＜新築マンション＞  
横浜市鶴見区／総戸数44戸／2010年2月竣工

# グッドデザイン賞 9年連続受賞 2010年度 6作品同時受賞



『イニシア箕面小野原』＜新築マンション＞  
大阪府箕面市／総戸数43戸／2009年7月竣工



『ル・ボワ平和台』＜賃貸マンション＞  
練馬区／総戸数63戸／2009年12月竣工



# グッドデザイン賞 9年連続受賞 2010年度 6作品同時受賞



『東京デコルテ グローイングヒルズ  
【ココラボモデル】』<戸建住宅>  
八王子市／総棟数2棟／2010年9月竣工



『舞浜の杜』<戸建住宅>  
浦安市／総棟数2棟／2009年7月竣工

## <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、お客様の一步先に行く安心や、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、2010年11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チーム(今井・杵本・田片・前田)**

**TEL:03-3580-2680**

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