COSMOS INITIA

JASDAQ

平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年5月13日

上場会社名　株式会社 コスモスイニシア　　上場取引所　大
コード番号　8844　URL　http://www.cigr.co.jp
代表者　(役職名) 代表取締役社長　(氏名) 高木　嘉幸
問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室　室長　(氏名) 岡村　さゆり　TEL 03-3580-2680

定時株主総会開催予定日　平成23年6月29日　有価証券報告書提出予定日　平成23年6月29日
配当支払開始予定日　―
決算補足説明資料作成の有無　：　無
決算説明会開催の有無　：　有　(機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	101,414	△40.3	1,410	―	701	―	234	△99.1
22年3月期	169,995	△11.3	△4,797	―	△7,581	―	25,701	―

(注)包括利益　23年3月期　266百万円　(△99.0%)　22年3月期　26,696百万円　(―%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
23年3月期	△49.01	2.62	1.7	0.8	1.4
22年3月期	2,480.23	752.37	―	△4.5	△2.8

(参考) 持分法投資損益　23年3月期　―百万円　22年3月期　―百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年3月期	73,870	13,985	18.9	△2,063.58
22年3月期	105,734	14,011	13.3	△2,354.25

(参考) 自己資本　23年3月期　13,985百万円　22年3月期　14,011百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年3月期	18,856	85	△28,506	16,860
22年3月期	54,058	15,332	△63,235	26,423

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年3月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
23年3月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
24年3月期(予想)	―	0.00	―	0.00	0.00		―	

(注)上記「配当の状況」は、普通株主に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、後記「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	35,200	△6.8	△1,800	―	△2,100	―	△2,200	―	△274.15
通期	83,200	△18.0	1,200	△14.9	600	△14.5	500	113.3	△12.48

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有
新規 ―社 (社名) 、 除外 1社 (社名) CAM6特定目的会社
(注)詳細は、8ページ「企業の集団」をご覧ください。

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
② ①以外の変更 : 無
(注)詳細は、20ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	23年3月期	9,152,288 株	22年3月期	7,978,225 株
② 期末自己株式数	23年3月期	1,303 株	22年3月期	619 株
③ 期中平均株式数	23年3月期	8,393,699 株	22年3月期	10,244,573 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	92,988	△36.5	1,190	―	506	―	104	△99.7
22年3月期	146,511	△3.7	△6,986	―	△9,674	―	33,332	―

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
23年3月期	△64.51	1.16
22年3月期	3,225.04	975.73

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年3月期	64,055	11,672	18.2	△2,316.30
22年3月期	98,900	11,871	12.0	△2,622.58

(参考) 自己資本 23年3月期 11,672百万円 22年3月期 11,871百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1)本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、上記業績予想に関する事項は、4ページ「◆次期の業績見通し」をご参照ください。
(2)当社は、平成23年5月27日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催いたします。本説明会資料は、同説明会の開催後、速やかに当社ホームページに掲載する予定であります。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳及び配当金総額は以下のとおりであります。

第1種優先株式

	1株当たり配当金					配当金総額（合計）
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円
22年3月期	―	―	―	9.30	9.30	292
23年3月期	―	―	―	20.50	20.50	645
24年3月期（予想）	―	―	―	19.50	19.50	

（注）なお、平成23年３月期の配当原資は資本剰余金であり、純資産減少割合は0.006であります。

○添付資料の目次

１．経営成績
（１）経営成績に関する分析 …… 2
（２）財政状態に関する分析 …… 5
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 …… 6
（４）事業等のリスク …… 6
２．企業集団の状況 …… 8
３．経営方針
（１）会社の経営の基本方針 …… 10
（２）中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指針及び対処すべき課題 …… 10
４．連結財務諸表
（１）連結貸借対照表 …… 12
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書 …… 14
連結包括利益計算書 …… 15
（３）連結株主資本等変動計算書 …… 16
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 …… 18
（５）継続企業の前提に関する注記 …… 19
（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 …… 19
（７）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更 …… 20
（８）表示方法の変更 …… 21
（９）追加情報 …… 21
(10) 連結財務諸表に関する注記事項
（連結貸借対照表関係） …… 22
（連結損益計算書関係） …… 23
（連結包括利益計算書関係） …… 24
（連結株主資本等変動計算書関係） …… 25
（連結キャッシュ・フロー計算書関係） …… 28
（セグメント情報等） …… 29
（税効果会計関係） …… 33
（１株当たり情報） …… 34
（重要な後発事象） …… 35
（開示の省略） …… 35
５．個別財務諸表
（１）貸借対照表 …… 36
（２）損益計算書 …… 38
（３）株主資本等変動計算書 …… 40
（４）継続企業の前提に関する注記 …… 42
６．その他
（１）役員の異動 …… 42

１．経営成績

（１）経営成績に関する分析

当社グループ（当社及び関係会社）の主力事業である不動産販売事業におきましては、分譲住宅市場は、首都圏の新築マンションの供給戸数が 44,535 戸と前年を上回ったものの、依然として低水準に留まる中、住宅ローン減税をはじめとする各種景気対策効果もあり、初月契約率も 78.4％と高水準で推移し、販売在庫が減少するなど、概ね好調に推移いたしました。しかしながら、今年３月に発生した東日本大震災による企業業績や個人消費等への影響などを考慮しますと、今後の市場動向については先行き不透明な状況となっております。

当連結会計年度の経営成績は、新築マンション・戸建住宅の販売が好調に推移し、売上総利益率の改善、販売費及び一般管理費の削減に努めたことなどにより計画比大幅な利益改善となりましたが、たな卸資産評価損 38 億 33 百万円を売上原価に計上したことなどから、売上高 1,014 億 14 百万円（前期比 40.3％減）、営業利益 14 億 10 百万円、経常利益７億１百万円を計上いたしました。また、資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額２億 38 百万円、減損損失１億 72 百万円を特別損失として計上したことなどから、当期純利益２億 34 百万円を計上いたしました。

なお、東日本大震災による業績への影響は軽微でありました。

＜当期の連結業績＞　（単位：百万円）

	平成 22 年３月期	平成 23 年３月期	前期比	増減率(％)
売上高	169,995	101,414	△68,580	△40.3
営業利益	△4,797	1,410	6,208	―
経常利益	△7,581	701	8,283	―
当期純利益	25,701	234	△25,467	△99.1

セグメントの業績は以下のとおりであります。

なお、当連結会計年度よりセグメント区分を変更しております。このため、前期実績数値を変更後の区分と配賦方法に遡及修正した上で、前期比較を行っております。

［不動産販売事業］

新築マンション販売におきましては、『ヴィーガーデン　ザ・レジデンス』（東京都）、『イニシアイオ目黒』（東京都）、『イニシア中京丸太町通り』（京都府）など、当連結会計年度の引渡戸数が 2,224 戸(前期比 1,000 戸減)となったことなどにより、売上高 539 億 49 百万円（同 42.6％減）を計上いたしました。

戸建住宅販売におきましては、『コスモアベニューひばりヶ丘　ＭＯＲＩＫＡＺＥ』（東京都）、『コスモアベニュー横濱本牧三渓園』（神奈川県）など、宅地分譲を含めて 147 区画（同 167 区画減）を引き渡し、売上高 69 億 36 百万円（同 48.7％減）を計上いたしました。

土地・建物販売におきましては、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』（埼玉県）などを引き渡し、新築マンションの販売代理収入などを合計した結果、不動産販売事業において、売上高 787 億 71 百万円(同 40.5％減)を計上いたしました。

また、新築マンション販売の売上総利益率（※）は、前期比 13.2％改善の 20.2％、戸建住宅販売の売上総利益率は同 5.7％改善の 20.0％となり、販売費の削減に努めるなど計画比大幅な利益改善となりましたが、土地・建物販売における一部都心物件を中心にたな卸資産評価損 38 億 33 百万円を売上原価に計上したことなどにより、営業利益 30 億 85 百万円を計上いたしました。

なお、当連結会計年度末における新築マンションの未契約完成在庫は 59 戸(同 19 戸増)であります。

※売上総利益率の算出に際し、たな卸資産評価損は含めておりません。

＜不動産販売事業の業績＞　（単位：百万円）

	平成 22 年３月期	平成 23 年３月期	前期比	増減率(％)
売上高	132,311	78,771	△53,540	△40.5
営業利益	△3,744	3,085	6,830	―

＜売上高の内訳＞　（単位：百万円）

	平成22年３月期		平成23年３月期		前期比		
	販売数量	金額	販売数量	金額	販売数量	金額	増減率(%)
新築マンション（戸）	3,224	94,058	2,224	53,949	△1,000	△40,108	△42.6
戸建住宅（区画）	314	13,509	147	6,936	△167	△6,573	△48.7
土地・建物	―	23,139	―	16,821	―	△6,317	△27.3
販売代理・その他	―	1,605	―	1,064	―	△541	△33.7
合計	―	132,311	―	78,771	―	△53,540	△40.5

※戸建住宅には、宅地分譲を含んでおります。

［不動産賃貸事業］

不動産賃貸事業におきましては、マンションのサブリース事業を中心に展開し、受託戸数が7,058戸（同99戸増）となり、空室率も低水準で推移したことなどにより、売上高134億59百万円（同3.4%減）、営業利益２億44百万円（同1.4%減）を計上いたしました。

＜不動産賃貸事業の業績＞　（単位：百万円）

	平成22年３月期	平成23年３月期	前期比	増減率(%)
売上高	13,937	13,459	△478	△3.4
営業利益	247	244	△3	△1.4
転貸マンション戸数	6,959	7,058	99	1.4
空室率（%）	4.8	4.5	△0.3	―

［不動産仲介事業］

不動産仲介事業におきましては、新築マンション購入者の買い替え対応に注力し、新たに仲介店舗として、錦糸町店（東京都）・川口店（埼玉県）を開設するなど、個人仲介が堅調に推移したことなどにより、売上高７億65百万円（同3.9%減）、営業利益73百万円を計上いたしました。

＜不動産仲介事業の業績＞　（単位：百万円）

	平成22年３月期	平成23年３月期	前期比	増減率(%)
売上高	796	765	△30	△3.9
営業利益	△131	73	204	―

［その他事業］

その他事業におきましては、前連結会計年度において連結子会社であった株式会社コスモスライフ（現大和ライフネクスト株式会社、以下「コスモスライフ」という。）を連結の範囲から除外したことによる影響や、オフィス改修工事の受注が減少したことなどにより、売上高95億58百万円（同62.2%減）、営業利益１億49百万円（同89.1%減）を計上いたしました。

＜その他事業の業績＞　（単位：百万円）

	平成22年３月期	平成23年３月期	前期比	増減率(%)
売上高	25,303	9,558	△15,744	△62.2
営業利益	1,372	149	△1,223	△89.1

◆次期の業績見通し

今後の不動産市況は、東日本大震災の発生による企業業績や個人消費等への影響に加え、首都圏において想定される夏季の電力不足や建築資材不足等による建築費の上昇及び工期の遅延等の影響も懸念され、先行き不透明な事業環境が当面継続するものと思われます。

現時点で震災による業績見通しに重大な影響を与える事象は発生しておりませんが、今後、業績に重大な影響が見込まれる場合には速やかに開示いたします。

このような事業環境を前提に、次期（平成 24 年３月期）の業績見通しは、当社グループの主力事業である不動産販売事業におきまして、当期と比較して大規模物件の竣工が少ないことから新築マンション及び戸建住宅の引渡戸数が減少する一方で、引き続き販売が順調に推移していることや、たな卸資産評価損や特別損失の計上がなくなることなどから、売上高 832 億円、営業利益 12 億円、経常利益６億円、当期純利益５億円を見込んでおります。

〔連結業績予想〕　（単位：百万円）

	平成 24 年３月期（計画）		平成 23 年３月期（実績）	通期増減
	第２四半期連結累計期間	通期		
売上高	35,200	83,200	101,414	△18,214
不動産販売事業	24,110	60,690	78,771	△18,081
不動産賃貸事業	6,600	12,920	13,459	△539
不動産仲介事業	350	840	765	75
その他事業	4,850	10,330	9,558	772
連結消去	△710	△1,580	△1,140	△440
営業利益	△1,800	1,200	1,410	△210
経常利益	△2,100	600	701	△101
当期純利益	△2,200	500	234	266

〔不動産販売事業の内訳〕　（単位：百万円）

	平成 24 年３月期（計画）				平成 23 年３月期（実績）	
	第２四半期連結累計期間		通期			
	販売数量	金額	販売数量	金額	販売数量	金額
新築マンション（戸）	408	9,170	1,843	40,140	2,224	53,949
戸建住宅（区画）	48	2,160	139	6,580	147	6,936
土地・建物	―	12,160	―	12,700	―	16,821
販売代理・その他	―	620	―	1,270	―	1,064
合計	―	24,110	―	60,690	―	78,771

※戸建住宅には、宅地分譲を含んでおり、また土地・建物には、タウンハウスの販売及びたな卸資産評価損計上済の都心物件の売却を含んでおります。

〔販売状況（平成 23 年４月 30 日現在）〕

		引渡予定	契約済	契約進捗率(%)
第２四半期連結累計期間	新築マンション（戸）	408	321	78.7
	戸建住宅（区画）	48	24	50.0
通　期	新築マンション（戸）	1,843	1,179	64.0
	戸建住宅（区画）	139	24	17.3

（２）財政状態に関する分析

◆資産、負債、純資産に関する分析

当期末の資産・負債・純資産及び主要経営指標

＜連結＞　（単位：百万円）

	平成 22 年３月期	平成 23 年３月期	前期比
総資産	105,734	73,870	△31,864
総負債	91,722	59,884	△31,838
純資産	14,011	13,985	△26
自己資本 （内優先株式・劣後株式）	14,011 (32,500)	13,985 (32,223)	△26 (△276)
ネット有利子負債	32,217	13,585	△18,631
ネットＤ／Ｅレシオ（倍）	2.3	1.0	△1.3
総資本回転率（回）	1.0	1.1	0.1

※ネットＤ／Ｅレシオ：（有利子負債－現預金）÷自己資本

※総　資　本　回　転　率：売上高÷期首・期末平均総資産

◆キャッシュ・フローの状況に関する分析

当期末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、168 億 60 百万円となりました。〔前期末は 264 億 23 百万円〕

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

主にたな卸資産が 261 億 83 百万円減少した一方で、仕入債務が 89 億 35 百万円減少したことから、188 億 56 百万円の資金の増加となりました。〔前期は 540 億 58 百万円の増加〕

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

主に投資有価証券の売却による収入が３億 26 百万円となった一方で、有形固定資産の取得による支出が１億 77 百万円となったことから、85 百万円の資金の増加となりました。

〔前期は 153 億 32 百万円の増加〕

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

主に長期借入金の返済による支出が 307 億 76 百万円となった一方で、事業用地の仕入れに伴う資金調達を行ったことから、長期借入れによる収入が 18 億 59 百万円となったことから、285 億６百万円の資金の減少となりました。〔前期は 632 億 35 百万円の減少〕

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	平成 20 年 ３月期	平成 21 年 ３月期	平成 22 年 ３月期	平成 23 年 ３月期
自己資本比率（%）	15.8	△19.5	13.3	18.9
時価ベースの自己資本比率（%）	11.5	1.7	2.6	2.1
債務償還年数（年）	―	67.9	1.1	1.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	―	0.7	21.9	25.0

※自　己　資　本　比　率：自己資本÷総資産

※時価ベースの自己資本比率：普通株式時価総額÷総資産

※債　務　償　還　年　数：有利子負債÷キャッシュ・フロー

※インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

（注）1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 普通株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

※債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、平成 20 年３月期は営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。なお、当社グループにおける不動産販売事業の特性として、営業活動によるキャッシュ・フローが毎期大きく変動する可能性があります。

（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

株主に対する利益還元は、期末配当金として年１回の剰余金の配当を行うことを基本方針とし、経営の最重要課題のひとつとして位置付けており、今後の事業再生を図るとともに、早期の復配を目指してまいります。

当期における普通株式に係る配当につきましては、既に公表しておりますとおり、無配とさせていただきます。また、次期（平成 24 年３月期）における普通株式に係る配当につきましても、内部留保を図ることにより財務体質の改善及び今後の事業展開に備えることといたしたく、誠に遺憾ながら無配とさせていただく予定であります。

（４）事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他の重要と考えられる事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で、重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また、発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針でありますが、当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意下さい。

本項における将来に関する事項は、平成 23 年５月 13 日現在において当社グループが判断したものであります。

①不動産市況、金利動向及び税制等について

当社グループの主要事業である不動産販売事業は、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客様の購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入価格の変動要因にもなり、今後、事業用地の仕入れが計画どおりに進まない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの主要事業である不動産販売事業は、主に建設業者との間において工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っており、特定会社への依存関係はございませんが、建設業者の資材・部材の調達において、国内外の経済情勢等の影響により、価格高騰などの問題が発生した場合、当社の建築費上昇という結果をもたらす可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

②物件の引渡時期等による業績の変動について

当社グループの主要事業である不動産販売事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、一般的に転勤及び学期末の時期であることなどの理由により、２～３月頃に集中することが多くなるため、第４四半期連結会計期間の売上高が他の四半期連結会計期間と比べ高くなる傾向があります。

従いまして、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により、物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合、また、期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③有利子負債への依存について

当社グループは、不動産販売事業における事業用地の取得資金及び建築費の一部を、主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④瑕疵担保責任について

当社は、独自に「標準仕様書」「品質管理基準」を定めるとともに、新築マンションにおいては設計段階から建設工事・建物竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で専任スタッフが検査・確認し、一貫した品質管理を体系的に行うＱＩＴ（クオリティ・インスペクション・トライ）活動を展開するなど、高品質な住宅づくりに努めております。

また、アフターサービスの充実を図るため、建物竣工後２～３ヶ月間、新築マンション内に工事関係者の職員が駐在し、入居されたお客様からのご要望、各種手直し、修繕などスピーディーな対応を行っております。

しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合は、間接損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用発生、又は当社の商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少などの可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤協力会社への依存について

当社グループの提供する商品及びサービスにおいて、当社グループの従業員等が直接実施する場合を除いては、戸建建築、モデルルーム工事等の業務を所定の審査を経て登録した協力会社へ発注しております。

当社グループといたしましては、協力会社が行う業務はそのまま当社評価にも通じるものであることから、日頃より良好なコミュニケーションを図るとともに、定期的に技術・ノウハウの共有に努めております。

しかしながら、協力会社の予期せぬ業績不振や事故等により事業継続できなくなるなどの不測の事態が発生した場合は、代替措置に伴う追加の費用発生やサービス提供が遅延する可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するにあたり、新築マンション及び戸建住宅をご購入いただいたお客様等、もしくはご検討いただいたお客様等の個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。

当社グループといたしましては、情報管理に関する規程等の整備・個人情報保護方針（プライバシーポリシー）の制定を行うとともに、社員教育システムの運用・オフィス入退館システムの導入など、情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

しかしながら、不測の事態により、万が一、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用失墜による売上高の減少、又は損害賠償による費用発生等の可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦法的規制等について

当社グループが事業展開するにあたり、以下の法的規制等を受けております。

・不動産業は、「宅地建物取引業法」「国土利用計画法」「建築基準法」「都市計画法」「住宅の品質確保の促進等に関する法律」「不動産特定共同事業法」「土壌汚染対策法」「犯罪による収益の移転防止に関する法律」などの法的規制等を受けております。当社は不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。

・建設業は、「建設業法」「建築士法」「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」「労働安全衛生法」などの法的規制等を受けております。当社の連結子会社である株式会社コスモスモアは、建設業者として、「建設業法」に基づく免許を受け、事業展開しております。

今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制等が設けられる場合には、当社グループの事業活動が制限を受ける可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧海外事業について

当社の連結子会社である Cosmos Australia Pty. Ltd.及びその子会社３社は、オーストラリア・クイーンズランド州にある世界遺産に認定されているフレーザー島内において、ホテル・リゾート運営を中心に事業展開しておりますが、今後の事業再生を目指すにあたり、海外事業から撤退する方針であることから、事業撤退に伴う損失見込額につきましては、既に必要な会計処理を行っております。

また、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当該海外事業に 85%程度出資し、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しており、今後の出資金額及び出資方法等の条件が著しく悪化した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑨保有不動産の価格、収益性の変動について

当社グループは、事業遂行上必要な販売用不動産及び事業用不動産を保有しております。このため、不動産市況の動向その他の要因により不動産価格が下落した場合には、評価損や売却損が発生する可能性があり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑩普通株式の希薄化について

当社は、平成 23 年３月 31 日現在、第１種優先株式 31,500,000 株及び劣後株式 14,472 株を発行しており、当該優先株式及び劣後株式には、普通株式への転換請求権が付与されております。

将来におきまして、第１種優先株式並びに劣後株式の普通株式への転換が行われた場合には、当社普通株式の既存持分の希薄化、また株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

⑪財務制限条項について

当社グループは、事業再生ＡＤＲ手続の成立を受け、本事業再生計画に定める弁済計画に基づき、全対象債権者との間で既存借入金の返済方法の変更及び返済期日のリスケジューリングに関して変更契約を締結しております。

当該変更契約には財務制限条項が定められており、当該契約締結日以降の各決算期の末日における個別及び連結の貸借対照表における純資産の部の金額、及び本事業再生計画の最終期（平成 25 年３月期）における個別及び連結の損益計算書における経常利益の金額について、それぞれ一定指数以上の維持等の取決めがなされております。これら条項の一部に抵触した場合には、請求により融資条件の見直しや期限前返済義務を負う可能性があり、その場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

２．企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社５社並びに関連会社１社により構成されており、事業は不動産販売事業、不動産販売代理事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業、工事事業、海外事業、これらに附帯する事業を行っております。当社グループが営む主な事業内容、各関係会社等の当該事業における位置付け及び報告セグメントとの関係は以下のとおりであります。

①不動産販売事業

・不動産販売事業

当社は、「イニシアシリーズ」などの新築マンション分譲及び「コスモアベニューシリーズ」などの戸建住宅分譲を行っております。

なお、ＣＡＭ６特定目的会社は、資産の流動化に関する法律に基づく流動化計画に従った特定資産の譲り受け並びにその管理及び処分を目的に設立しましたが、当該資産の売却が完了し、平成 22 年 12 月 17 日に同社は清算結了したため、連結の範囲から除外しております。

・不動産販売代理事業

当社は、新築マンションの販売代理等を行っております。

②不動産賃貸事業

当社は、マンション及びオフィスビルなどの転貸（サブリース）等を行っております。

③不動産仲介事業

当社は、買い替え等の中古物件需要に対応するマンションの仲介、事業用等の土地・建物の仲介等を行っております。

④その他事業

・工事事業

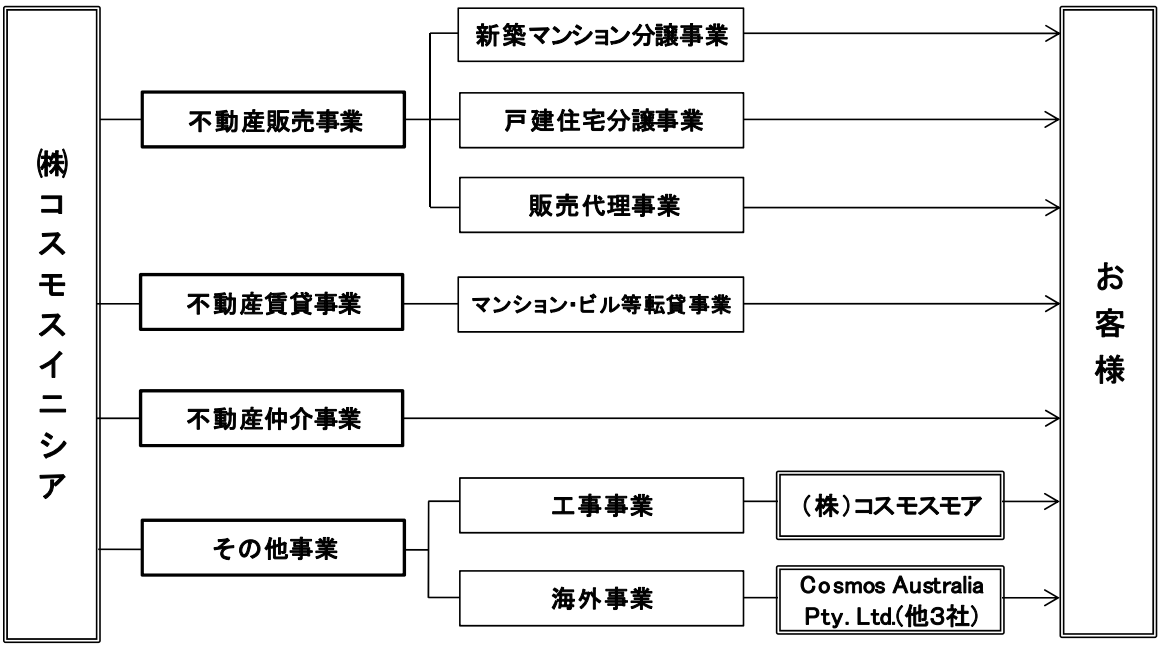
株式会社コスモスモアは、オフィス改修工事、マンション販売におけるモデルルームの設営、住宅及び事務所等のリフォーム・コーディネート等を行っております。

・海外事業

Cosmos Australia Pty. Ltd.及びその子会社３社は、オーストラリア・クイーンズランド州フレーザー島（世界遺産に登録されている世界最大の砂の島）においてホテル・リゾート運営等を行っている他、オーストラリア国内における不動産に附帯する事業を行っております。

［事業系統図］

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



３．経営方針

（１）会社の経営の基本方針

当社グループは、「すべての判断の軸をお客様に置き、住まいに関する様々なご要望に総合的にお応えしたい。」という創業以来の思いを大切にしながら、お客様に求められる前に、一歩先んじてお客様の気持ちを深く理解し、常にこれまでとは違う価値を創り出すことに真摯に取り組み、具体的な商品・サービスとしてお客様に提供し続けていきたいと考えております。

そして、企業理念として「Next Value For The Customer」を掲げ、お客様の求める次の価値を創り続けるとともに、当社ならびにグループ会社である株式会社コスモスモア等と一丸となって、新築マンション販売、戸建住宅販売に加え、賃貸、仲介、工事請負などでの事業展開を通じて安心で快適な場を創造してまいります。

（２）中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

今後の不動産市況は、住宅ローン減税やローン金利優遇制度の充実、住宅エコポイントの延長など住宅取得対策効果もあり、引き続き住宅需要は根強いものがありますが、東日本大震災の発生による企業業績や個人消費等への影響に加え、首都圏において想定される夏季の電力不足や建築資材不足等による建築費の上昇及び工期の遅延等の影響も懸念され、不透明な事業環境が当面継続するものと思われます。

このような認識のもと、当社は事業再生計画の基本方針に則り、当社の強みである新築マンション販売・戸建住宅販売事業並びに資金需要の少ない不動産賃貸事業（サブリース事業・プロパティマネジメント事業）・不動産仲介事業に経営資源を集中するとともに、少数精鋭体制での事業の効率化並びに徹底したコスト削減を図ってまいります。

また、強いビジネスモデルを構築するため、不動産販売事業におきましては、売上規模を拡大するのではなく、当社の強みを発揮できる東京30ｋｍ圏内のエリア・ターゲットを中心に展開し、高収益体質の確立を目指してまいります。

具体的には、新築マンション販売事業におきましては、エリア特性を十分見極め、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、安全・安心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にした「コスモアベニューシリーズ」に集中して、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。

不動産賃貸事業におきましては、マンションのサブリース受託戸数の拡大及び徹底した運営コストの削減を図り、不動産仲介事業におきましては、新築マンション販売事業との連携を強化するとともに、今後は地域密着型の仲介店舗を展開し、フィービジネスの収益拡大を目指してまいります。

目標とする経営指標といたしましては、事業再生計画における各経営数値としており、ネットＤ/Ｅレシオの更なる改善や自己資本比率の向上にも注力してまいります。

今後につきましても、株主の皆様、お取引先金融機関及び事業パートナーをはじめとする関係者の皆様のご期待、ご協力にお応えすべく、コスモスイニシアグループ全体でのシナジーを最大限に発揮することに努め、事業基盤の強化を図るとともに、事業再生計画の達成を目指してまいる所存であります。

なお、事業再生計画の進捗状況は以下のとおりであります。

①事業進捗状況

新築マンション販売・戸建住宅販売事業におきましては、当連結会計年度末における新築マンションの未契約完成在庫数が59 戸（前期末比19戸増）となるなど、概ね計画どおりに推移いたしました。

また、事業採算性及び事業リスク軽減の観点から大規模物件を中心に事業内容を見直し、事業パートナーとの共同事業としての事業推進、または事業化を中止した大半の開発事業用地の売却等を行っております。

一方で、不動産賃貸事業及び不動産仲介事業の一層の強化を図るとともに、当連結会計年度におきまして、仲介店舗として錦糸町店（東京都）・川口店（埼玉県）を新たに開設し、営業を開始いたしました。

なお、当社の連結子会社が行う海外事業につきましては、事業再生計画において当連結会計年度中に撤退する方針としておりましたが、平成23年４月27日付で当該海外事業に関して、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当該海外事業に85％程度出資し、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」を締結いたしました。

今後におきましては、当社の連結子会社が当該海外事業の運営を当面継続するとともに、今後の出資金額及び出資方法等の詳細については、平成25年12月１日を目途に相互に検討・協議を開始する予定であります。

②事業用地仕入状況

事業再生計画に基づき、年間巡航ペースとして、新築マンション販売・戸建住宅販売事業合わせて売上高500億円程度を目指す計画であり、注力エリアを中心に、これまで以上に慎重な事業リスクの管理を行っております。新築マンション販売事業のプロジェクト規模については、短期間で開発、販売が可能な総戸数50～100戸程度の中規模物件を中心に展開していく予定であります。

なお、当連結会計年度におきまして、事業用地取得の契約を締結したプロジェクトは、新築マンション30プロジェクト（売上換算550億円/1,942戸）・戸建住宅７プロジェクト（同55億円/116区画）に加え、新たにタウンハウス２プロジェクト（同11億円/24戸）であります。この結果、平成24年３月期の売上計画分の事業用地の取得を完了するとともに、平成25年３月期の売上計画分についても順調に進捗しております。

③コスト削減状況

更なる経費削減及び一層の経営効率化を図るため、平成23年７月１日付で本社を千代田区から港区へ移転する予定であります。

なお、当該本社移転に伴い、年間約10億円のオフィス賃料の削減を見込んでおります。

④経営管理体制の整備状況

当社グループの主力事業である不動産販売事業は、先行投資型の事業であり、投資時点の判断が極めて重要であることから、景気動向や市況等の外部環境の予測機能の強化、不動産特有の事業リスクの管理をはじめ、従前の組織を統合または再編するなど、引き続き経営管理体制の整備及び強化に努めております。

なお、当社は、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立場である弁護士及び公認会計士の外部専門家を構成委員とした外部委員会を設置しております。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、外部委員各位より適宜適切にご指導をいただきながら事業再生計画の遂行状況の全般にわたり監督頂いております。

⑤連結経営成績（平成23年３月期）

連結経営成績の直近実績と事業再生計画の経営指標は以下の通りであります。

平成23年３月期の連結経営成績における営業利益は、たな卸資産評価損の計上などにより事業再生計画比減益となった一方で、営業外損益の改善や特別損失の減少などにより、経常利益及び当期純利益は同計画を上回る実績となっております。

（単位：百万円）

	直近実績		事業再生計画（平成21年９月28日公表）	
	平成22年３月期	平成23年３月期	平成22年３月期	平成23年３月期
売上高	169,995	101,414	174,000	123,600
営業利益	△4,797	1,410	△5,900	2,100
経常利益	△7,581	701	△9,100	700
当期純利益	25,701	234	25,400	△300

４．連結財務諸表
（１）連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成22年３月31日）	当連結会計年度 （平成23年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,423	16,860
受取手形及び売掛金	1,729	3,759
販売用不動産	※1 8,777	※1 4,455
仕掛販売用不動産	※1 48,354	※1 26,460
その他のたな卸資産	261	294
繰延税金資産	22	7
その他	※1 3,592	※1 6,043
貸倒引当金	△8	△21
流動資産合計	89,153	57,860
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	473	297
減価償却累計額	△244	△245
建物及び構築物（純額）	228	52
その他	1,105	911
減価償却累計額	△844	△534
その他（純額）	261	377
有形固定資産合計	489	429
無形固定資産	321	235
投資その他の資産		
長期貸付金	8,846	8,952
繰延税金資産	10	10
差入保証金	5,836	5,811
その他	※3 1,235	※3 636
貸倒引当金	△159	△66
投資その他の資産合計	15,769	15,345
固定資産合計	16,581	16,010
資産合計	105,734	73,870

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成22年３月31日）	当連結会計年度 （平成23年３月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	15,651	6,715
短期借入金	―	※2 710
1年内返済予定の長期借入金	※2 15,463	※2 13,231
未払金	―	4,216
未払法人税等	59	18
預り金	642	5,419
賞与引当金	194	130
その他	7,283	3,895
流動負債合計	39,295	34,337
固定負債		
長期借入金	※2 43,158	※2 16,474
事業再生損失引当金	6,001	5,974
その他	3,266	3,098
固定負債合計	52,427	25,547
負債合計	91,722	59,884
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金	44,874	6,630
利益剰余金	△34,204	3,980
自己株式	△0	△0
株主資本合計	15,670	15,611
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9	0
為替換算調整勘定	△1,667	△1,626
その他の包括利益累計額合計	△1,658	△1,625
少数株主持分	0	―
純資産合計	14,011	13,985
負債純資産合計	105,734	73,870

（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
（連結損益計算書）

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
売上高	169,995	101,414
売上原価	※2 153,389	※2 85,553
売上総利益	16,605	15,861
販売費及び一般管理費	※1 21,403	※1 14,451
営業利益又は営業損失（△）	△4,797	1,410
営業外収益		
受取利息	6	2
設備賃貸料	201	72
その他	136	81
営業外収益合計	344	157
営業外費用		
支払利息	2,514	778
その他	614	87
営業外費用合計	3,129	866
経常利益又は経常損失（△）	△7,581	701
特別利益		
投資有価証券売却益	－	16
関係会社株式売却益	7,427	－
債務免除益	37,000	－
その他	545	0
特別利益合計	44,973	16
特別損失		
固定資産除却損	156	33
投資有価証券評価損	276	－
減損損失	－	※4 172
事業再生損失	※3 11,899	－
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	－	238
その他	334	5
特別損失合計	12,666	449
税金等調整前当期純利益	24,724	269
法人税、住民税及び事業税	16	19
法人税等調整額	△993	15
法人税等合計	△977	35
少数株主損益調整前当期純利益	－	234
当期純利益	25,701	234

（連結包括利益計算書）

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	－	234
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	－	△9
為替換算調整勘定	－	41
その他の包括利益合計	－	※2　32
包括利益	－	※1　266
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	－	266

（３）連結株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
株主資本		
資本金		
前期末残高	11,964	5,000
当期変動額		
新株の発行	16,250	－
資本金から剰余金への振替	△23,214	－
当期変動額合計	△6,964	－
当期末残高	5,000	5,000
資本剰余金		
前期末残高	5,435	44,874
当期変動額		
新株の発行	16,250	－
資本金から剰余金への振替	23,214	－
剰余金の配当	－	△292
資本剰余金から利益剰余金への振替	－	△37,950
自己株式の消却	△26	－
当期変動額合計	39,438	△38,243
当期末残高	44,874	6,630
利益剰余金		
前期末残高	△59,906	△34,204
当期変動額		
当期純利益	25,701	234
資本剰余金から利益剰余金への振替	－	37,950
当期変動額合計	25,701	38,184
当期末残高	△34,204	3,980
自己株式		
前期末残高	△25	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の消却	26	－
当期変動額合計	25	△0
当期末残高	△0	△0
株主資本合計		
前期末残高	△42,531	15,670
当期変動額		
新株の発行	32,500	－
剰余金の配当	－	△292
当期純利益	25,701	234
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の消却	－	－
当期変動額合計	58,201	△58
当期末残高	15,670	15,611

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△2	9
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	△9
当期変動額合計	11	△9
当期末残高	9	0
為替換算調整勘定		
前期末残高	△2,650	△1,667
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	982	41
当期変動額合計	982	41
当期末残高	△1,667	△1,626
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	△2,652	△1,658
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	994	32
当期変動額合計	994	32
当期末残高	△1,658	△1,625
少数株主持分		
前期末残高	0	0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	△0
当期変動額合計	－	△0
当期末残高	0	－
純資産合計		
前期末残高	△45,183	14,011
当期変動額		
新株の発行	32,500	－
剰余金の配当	－	△292
当期純利益	25,701	234
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の消却	－	－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	994	32
当期変動額合計	59,195	△26
当期末残高	14,011	13,985

（４）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	24,724	269
減価償却費	538	260
減損損失	－	172
事業再生損失	10,804	－
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△204	△79
賞与引当金の増減額（△は減少）	△45	△64
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	－	238
事業再生損失引当金の増減額（△は減少）	△3,775	△87
債務免除益	△37,000	－
投資有価証券売却損益（△は益）	△17	△16
投資有価証券評価損益（△は益）	276	－
関係会社株式売却損益（△は益）	※2 △7,427	－
受取利息及び受取配当金	△26	△16
支払利息	2,514	778
売上債権の増減額（△は増加）	2,191	△2,023
たな卸資産の増減額（△は増加）	100,155	26,183
前渡金の増減額（△は増加）	3,406	－
仕入債務の増減額（△は減少）	△38,327	△8,935
預り金の増減額（△は減少）	－	4,776
その他	△1,410	△1,849
小計	56,377	19,606
利息及び配当金の受取額	37	16
利息の支払額	△2,472	△755
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	116	△10
営業活動によるキャッシュ・フロー	54,058	18,856
投資活動によるキャッシュ・フロー		
担保預金の預入による支出	△11,693	－
担保預金の払戻による収入	11,693	－
有形固定資産の取得による支出	△158	△177
有形固定資産の売却による収入	2,177	－
投資有価証券の取得による支出	△0	－
投資有価証券の売却による収入	54	326
連結の範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による収入	※2 13,503	－
貸付けによる支出	△14	△56
貸付金の回収による収入	11	55
その他	△240	△62
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,332	85
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△22,335	710
長期借入れによる収入	2,500	1,859
長期借入金の返済による支出	△45,271	△30,776
株式の発行による収入	1,991	－
配当金の支払額	△0	△293
その他	△119	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	△63,235	△28,506
現金及び現金同等物に係る換算差額	26	1
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	6,181	△9,563
現金及び現金同等物の期首残高	20,241	26,423
現金及び現金同等物の期末残高	※1 26,423	※1 16,860

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

１．連結の範囲に関する事項

連結子会社の数　　５社

主要な連結子会社名　　株式会社コスモスモア、Cosmos Australia Pty. Ltd.

なお、ＣＡＭ６特定目的会社は、資産の流動化に関する法律に基づく流動化計画に従った特定資産の譲り受け並びにその管理及び処分を目的に設立しましたが、当該資産の売却が完了し、平成 22 年 12 月 17 日に同社は清算結了したため、連結の範囲から除外しております。

２．持分法の適用に関する事項

(1)　持分法適用会社　　なし

(2)　持分法を適用していない関連会社（株式会社ラムザ都市開発）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

３．連結子会社の事業年度等に関する事項

在外連結子会社の決算日は 12 月 31 日であり、連結財務諸表の作成にあたり同日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行うこととしております。以上を除いた連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

４．会計処理基準に関する事項

(1)　重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産

主として個別法による原価法

（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2)　重要な減価償却資産の減価償却の方法

①賃貸用有形固定資産

定額法

②上記以外の有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

③自社利用のソフトウェア

主として社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法

④上記以外の無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

⑤リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

(3)　重要な繰延資産の処理方法

株式交付費は支出時に全額費用として処理しております。

(4)　重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については主として貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員の賞与の支払いに備えるため、実際支払い額を見積り当連結会計年度負担額を計上しております。

③事業再生損失引当金

当社及び当社連結子会社の事業再生に係る損失に備えるため、追加負担見込額を計上しております。

(5)　重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価計上基準

・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

・その他の工事

工事完成基準

(6)　重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

なお、在外連結子会社の資産負債及び費用収益は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(7)　連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8)　その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

①消費税等の会計処理方法

税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

②連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

（７）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

（資産除去債務に関する会計基準）

当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年３月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年３月 31 日）を適用しております。

これにより、営業利益、経常利益がそれぞれ 64 百万円減少し、税金等調整前当期純利益が 303 百万円減少しております。

また、当会計基準等の適用開始により、投資その他の資産の「差入保証金」が 303 百万円減少しております。

（８）表示方法の変更

（連結貸借対照表）

前連結会計年度において流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払金」は、総資産の100分の５を超えたため区分掲記しました。

なお、前連結会計年度末における「未払金」は3,893百万円であります。

（連結損益計算書）

①前連結会計年度において特別利益の「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券売却益」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。

なお、前連結会計年度における「投資有価証券売却益」は17百万円であります。

②当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号　平成20年12月26日）に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令（平成21年３月24日　内閣府令第５号）を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。

（連結キャッシュ・フロー計算書）

①前連結会計年度において区分掲記しておりました「前渡金の増減額」（当連結会計年度△966百万円）は、金額の重要性が乏しくなったため、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。

②前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「預り金の増減額」（前連結会計年度△1,327百万円）は、重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

③前連結会計年度において区分掲記しておりました「有形固定資産の売却による収入」（当連結会計年度１百万円）は、金額の重要性が乏しくなったため、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。

（９）追加情報

（包括利益の表示に関する会計基準）

当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」（企業会計基準第25号 平成22年６月30日）を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

（10）連結財務諸表に関する注記事項

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度 （平成22年３月31日現在）	当連結会計年度 （平成23年３月31日現在）
※1. 担保に供されている資産	※1. 担保に供されている資産
（百万円） 販売用不動産　7,743 仕掛販売用不動産　44,357 流動資産その他　515 計　52,616	（百万円） 販売用不動産　3,221 仕掛販売用不動産　15,034 流動資産その他　72 計　18,329
※2. 上記※1に対する担保付債務	※2. 上記※1に対する担保付債務
（百万円） １年内返済予定の長期借入金　9,106 長期借入金　41,290 計　50,396	（百万円） 短期借入金　710 １年内返済予定の長期借入金　7,826 長期借入金　15,571 計　24,107
※3. 関連会社に対する投資有価証券は９百万円であります。	※3. 関連会社に対する投資有価証券は９百万円であります。
4. 偶発債務 顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。	4. 偶発債務 顧客等の金融機関借入金等について、下記の債務保証を行っております。

被保証者	保証額（百万円）
顧客住宅ローン連帯保証債務	3,155
Kingfisher Bay Resort Village Pty Ltd	594 （７百万豪ドル）
計	3,749

被保証者	保証額（百万円）
顧客住宅ローン連帯保証債務	1,989
Kingfisher Bay Resort Village Pty Ltd	504 （６百万豪ドル）
計	2,493

（連結損益計算書関係）

前連結会計年度 （自 平成21年４月１日 至 平成22年３月31日）	当連結会計年度 （自 平成22年４月１日 至 平成23年３月31日）
※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額 （百万円） 販売促進費　6,285 人件費　6,414 賞与引当金繰入額　186 退職給付費用　108	※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額 （百万円） 販売促進費　4,164 人件費　3,895 賞与引当金繰入額　49 退職給付費用　51
※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損 6,053 百万円	※2. 売上原価に含まれるたな卸資産評価損 3,833 百万円
※3. 事業再生損失 事業再生損失の内訳は以下のとおりであります。 ① 事業再生に伴う販売用不動産の簿価切下げ額 平成 21 年９月 28 日に全対象債権者により合意された事業再生計画に基づき、より大幅な事業規模のダウンサイジングを実施することとなり、事業の中止、撤退等を含めた抜本的な事業内容の見直しを行ったことによる販売用不動産の簿価切下げ額 10,427 百万円を計上しております。 ② 減損損失 平成 21 年９月 28 日に全対象債権者により合意された事業再生計画に基づき、売却する方針である固定資産について、平成 21 年９月に不動産売買契約を締結し、当該固定資産の帳簿価額を契約金額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。 主な用途：売却予定資産 ／ 種類：建物、土地、その他 ／ 場所：東京都品川区他 ／ 減損損失（百万円）：377 ③ その他 平成 21 年９月 28 日に全対象債権者により合意された事業再生計画に基づき、より大幅な事業規模のダウンサイジングを実施することとなり、早期退職者数が当初事業再生計画よりさらに増加したことによる早期退職費用の増加額等を含めた合計 1,094 百万円を追加負担額として計上しております。	3.　――――――

<table>
<tr><th>前連結会計年度
（自　平成21年４月１日
至　平成22年３月31日）</th><th>当連結会計年度
（自　平成22年４月１日
至　平成23年３月31日）</th></tr>
<tr><td>4.　　――――――</td><td>※4. 減損損失

当社及び連結子会社１社は、平成 24 年３月期に本社を移転する予定であることに伴い、移転後に利用見込みのない固定資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は使用価値により算定しており、使用価値は移転までの減価償却費相当額として算定しております。
<table>
<tr><th>主な用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>減損損失
（百万円）</th></tr>
<tr><td>事業用
資産</td><td>建物及び
構築物、
その他</td><td>当社
（東京都
千代田区）</td><td>161</td></tr>
<tr><td>事業用
資産</td><td>建物及び
構築物、
その他</td><td>連結子会社
（東京都
千代田区）</td><td>11</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

（連結包括利益計算書関係）

当連結会計年度（自　平成 22 年４月１日　至　平成 23 年３月 31 日）

※1.　当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	26,696 百万円
計	26,696 百万円

※2.　当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	11 百万円
為替換算調整勘定	982 百万円
計	994 百万円

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 平成 21 年４月１日　至 平成 22 年３月 31 日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	119,782,727	762,910	112,567,412	7,978,225
第１回Ａ種優先株式	6,500,000	―	6,500,000	―
第１種優先株式	―	31,500,000	―	31,500,000
劣後株式	―	20,000	―	20,000
合計	126,282,727	32,282,910	119,067,412	39,498,225
自己株式				
普通株式	53,292	47,579,570	47,632,243	619
第１回Ａ種優先株式	―	325,000	325,000	―
合計	53,292	47,904,570	47,957,243	619

（注）1. 普通株式の発行済株式総数の増加 762,910 株は、第１回Ａ種優先株式の全部を取得するのと引換えに普通株式を交付したことによる増加であります。
2. 普通株式の発行済株式総数の減少 112,567,412 株は、株式併合による減少 107,804,455 株、消却による減少 4,762,957 株であります。
3. 第１回Ａ種優先株式の発行済株式総数の減少 6,500,000 株は、株式併合による減少 6,175,000 株、消却による減少 325,000 株であります。
4. 第１種優先株式の発行済株式総数の増加 31,500,000 株は、第三者割当による増加であります。
5. 劣後株式の発行済株式総数の増加 20,000 株は、第三者割当による増加であります。
6. 普通株式の自己株式の株式数の増加 47,579,570 株は、単元未満株式の買取による増加 5,570 株、主要株主であるユニゾン・ファンドからの無償譲受による増加 47,574,000 株であります。
7. 普通株式の自己株式の株式数の減少 47,632,243 株は、株式併合による減少 42,869,286 株、消却による減少 4,762,957 株であります。
8. 第１回Ａ種優先株式の自己株式の株式数の増減は、普通株式との引換えに伴う取得による増加 325,000 株、消却による減少 325,000 株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	第１回新株予約権	普通株式	385,000	―	385,000	―	―
	第２回新株予約権	普通株式	206,000	―	206,000	―	―
	第３回新株予約権（ストックオプション）	普通株式	398,000	―	358,200	39,800	―
	第４回新株予約権（ストックオプション）	普通株式	392,000	―	352,800	39,200	―
	第５回新株予約権（ストックオプション）	普通株式	389,000	―	350,100	38,900	―
	第６回新株予約権（ストックオプション）	普通株式	2,529,000	―	2,282,800	246,200	―
合計		―	4,299,000	―	3,934,900	364,100	―

（注）1. 第１回新株予約権の減少 385,000 株は、消却による減少であります。
2. 第２回新株予約権の減少 206,000 株は、消却による減少であります。
3. 第３回新株予約権の減少 358,200 株は、株式併合による減少であります。
4. 第４回新株予約権の減少 352,800 株は、株式併合による減少であります。
5. 第５回新株予約権の減少 350,100 株は、株式併合による減少であります。
6. 第６回新株予約権の減少 2,282,800 株は、株式併合による減少 2,233,800 株、失効による減少 49,000 株であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成22年６月29日定時株主総会	第１種優先株式	292	資本剰余金	9.30	平成22年３月31日	平成22年６月30日

当連結会計年度（自 平成22年４月１日　至 平成23年３月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	7,978,225	1,174,063	―	9,152,288
第１種優先株式	31,500,000	―	―	31,500,000
劣後株式	20,000	―	5,528	14,472
合計	39,498,225	1,174,063	5,528	40,666,760
自己株式				
普通株式	619	684	―	1,303
劣後株式	―	5,528	5,528	―
合計	619	6,212	5,528	1,303

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加1,174,063株は、劣後株式の一部を取得するのと引換えに普通株式を交付したことによる増加であります。
2. 劣後株式の発行済株式総数の減少5,528株は、消却よる減少5,528株であります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の増加684株は、単元未満株式の買取による増加684株であります。
4. 劣後株式の自己株式の株式数の増減は、普通株式との引換えに伴う取得による増加5,528株、消却による減少5,528株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（百万円）
			前連結会計年度末	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社（親会社）	第３回新株予約権（ストックオプション）	普通株式	39,800	―	37,100	2,700	―
	第４回新株予約権（ストックオプション）	普通株式	39,200	―	37,100	2,100	―
	第５回新株予約権（ストックオプション）	普通株式	38,900	―	37,300	1,600	―
	第６回新株予約権（ストックオプション）	普通株式	246,200	―	19,100	227,100	―
合計		―	364,100	―	130,600	233,500	―

(注)1. 第３回新株予約権の減少37,100株は、失効による減少37,100株であります。
2. 第４回新株予約権の減少37,100株は、失効による減少37,100株であります。
3. 第５回新株予約権の減少37,300株は、失効による減少37,300株であります。
4. 第６回新株予約権の減少19,100株は、失効による減少19,100株であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成22年６月29日定時株主総会	第１種優先株式	292	資本剰余金	9.30	平成22年３月31日	平成22年６月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
次のとおり、決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成23年６月29日定時株主総会	第１種優先株式	645	資本剰余金	20.50	平成23年３月31日	平成23年６月30日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前連結会計年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （百万円） 現金及び預金勘定　26,423 現金及び現金同等物計　26,423	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （百万円） 現金及び預金勘定　16,860 現金及び現金同等物計　16,860
※2. 当連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の売却によりコスモスライフが連結子会社でなくなったことに伴う連結除外時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の売却価額と売却による収入は以下のとおりであります。 （百万円） 流動資産　6,034 固定資産　10,011 流動負債　△4,318 固定負債　△3,154 株式売却益　7,427 同社株式の売却価額　16,000 同社の現金及び現金同等物　△2,496 差引：同社売却による収入　13,503	2. ――――――
3. 重要な非資金取引の内容 債務の株式化による増加額及び減少額 ＜増加額＞　（百万円） 資本金　15,250 資本剰余金　15,250 ＜減少額＞ 短期借入金　6,600 長期借入金　23,900	3. ――――――

（セグメント情報等）

(1)事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成21年４月１日　至 平成22年３月31日）

	不動産販売事業（百万円）	不動産管理事業（百万円）	不動産賃貸事業（百万円）	その他事業（百万円）	計（百万円）	消去又は全社（百万円）	連結（百万円）
Ⅰ 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	130,841	9,430	13,616	16,106	169,995	—	169,995
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	462	145	1,749	2,358	△2,358	—
計	130,841	9,893	13,762	17,856	172,353	△2,358	169,995
営業費用	136,602	9,099	13,762	17,836	177,300	△2,507	174,792
営業利益又は営業損失（△）	△5,760	793	0	19	△4,947	149	△4,797
Ⅱ 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	68,177	—	4,336	8,218	80,732	25,001	105,734
減価償却費	160	114	27	156	458	74	533
減損損失	223	—	21	35	280	96	377
資本的支出	93	168	19	133	414	47	461

（注）1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

不動産販売事業……マンション、戸建住宅及び土地・建物の販売

不動産管理事業……マンション、オフィスビル、厚生施設などの管理運営

不動産賃貸事業……マンション、オフィスビルなどの転貸（サブリース）

その他事業……不動産の仲介、工事、海外事業他

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち「消去又は全社」に含めた全社資産の金額は、それぞれ21,285百万円及び26,281百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

4. 不動産管理事業におきましては、当期連結会計年度において、当社が保有する連結子会社であったコスモスライフの全株式を譲渡したことに伴い、連結範囲から除外しております。

(2)所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成21年４月１日　至 平成22年３月31日）

本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

(3)海外売上高

前連結会計年度（自 平成21年４月１日　至 平成22年３月31日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(4)セグメント情報

1.報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社をはじめとする事業会社によって構成されており、各事業会社は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業展開を行っております。

したがって、当社グループは、各事業会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産仲介事業」「その他事業」の４つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、新築マンション及び戸建住宅分譲並びに新築マンションの販売代理等を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション及びオフィスビルなどの転貸（サブリース）等を行っております。「不動産仲介事業」は、買い替え等の中古物件需要に対応するマンションの仲介、事業用等の土地・建物の仲介等を行っております。「その他事業」は、子会社におけるオフィス改修工事、マンション販売におけるモデルルームの設営、オーストラリアにおいてホテル・リゾート運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成21年４月１日　至 平成22年３月31日）　（単位：百万円）

	報告セグメント				合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産仲介事業	その他事業	
売上高					
外部顧客への売上高	132,311	13,791	796	23,094	169,995
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	145	―	2,208	2,354
計	132,311	13,937	796	25,303	172,349
セグメント利益又は損失（△）	△3,744	247	△131	1,372	△2,255
セグメント資産	60,920	4,297	94	12,971	78,284
その他の項目					
減価償却費	185	26	15	250	479
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	122	18	17	279	438

当連結会計年度（自 平成22年４月１日　至 平成23年３月31日）　（単位：百万円）

	報告セグメント				合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産仲介事業	その他事業	
売上高					
外部顧客への売上高	78,771	13,345	765	8,533	101,414
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	114	―	1,025	1,140
計	78,771	13,459	765	9,558	102,554
セグメント利益	3,085	244	73	149	3,552
セグメント資産	39,303	3,772	109	13,711	56,896
その他の項目					
減価償却費	50	5	31	96	184
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	110	62	19	57	249

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	172,349	102,554
セグメント間取引消去	△2,354	△1,140
連結財務諸表の売上高	169,995	101,414

（単位：百万円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	△2,255	3,552
セグメント間取引消去	156	1
全社費用（注）	△2,698	△2,143
連結財務諸表の営業利益又は営業損失（△）	△4,797	1,410

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での一般管理費であります。

（単位：百万円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	78,284	56,896
セグメント間取引消去	△276	△460
全社資産（注）	27,727	17,434
連結財務諸表の資産合計	105,734	73,870

（注）全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

（単位：百万円）

その他の項目	報告セグメント		調整額（注）		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	479	184	54	73	533	257
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	438	249	23	69	461	318

（注）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に報告セグメントに帰属しない連結財務諸表提出会社での本社等に係る設備投資額であります。

5. 関連情報

当連結会計年度（自　平成 22 年４月１日　至　平成 23 年３月 31 日）

①製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、製品及びサービスごとの情報の記載を省略しております。

②地域ごとの情報

・売上高

本邦の外部顧客への売上高の金額は、連結損益計算書の売上高の 90%超であるため、記載を省略しております。

・有形固定資産

（単位：百万円）

日本	オーストラリア	合計
291	138	429

③主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の 10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

④報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

（単位：百万円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産仲介事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	―	―	―	11	161	172

⑤報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

該当事項はありません。

⑥報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

（追加情報）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 17 号　平成 21 年３月 27 日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 20 号　平成 20 年３月 21 日）を適用しております。

（税効果会計関係）

前連結会計年度 （平成22年３月31日現在）	当連結会計年度 （平成23年３月31日現在）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
（百万円）	（百万円）
（繰延税金資産）	（繰延税金資産）
税務上の繰越欠損金　39,961	税務上の繰越欠損金　44,930
貸倒引当金損金算入限度超過額　65	貸倒引当金損金算入限度超過額　28
賞与引当金否認額　49	賞与引当金否認額　24
販売用不動産評価損否認　16,279	販売用不動産評価損否認　11,663
減損損失　778	減損損失　842
事業再生損失否認　89	事業再生損失否認　53
その他　3,740	その他　3,294
繰延税金資産小計　60,964	繰延税金資産小計　60,838
評価性引当額　△60,910	評価性引当額　△60,800
繰延税金資産合計　54	繰延税金資産合計　37
（繰延税金負債）	（繰延税金負債）
その他有価証券評価差額金　△6	その他有価証券評価差額金　△0
海外子会社前払費用　△17	海外子会社前払費用　△15
その他　△3	その他　△3
繰延税金負債合計　△27	繰延税金負債合計　△19
繰延税金資産の純額　27	繰延税金資産の純額　18
繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
（百万円）	（百万円）
流動資産－繰延税金資産　22	流動資産－繰延税金資産　7
固定資産－繰延税金資産　10	固定資産－繰延税金資産　10
固定負債－その他　△6	固定負債－その他　△0
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
（%）	（%）
法定実効税率　40.7	法定実効税率　40.7
（調整）	（調整）
交際費等永久に損金に算入されない項目　0.2	交際費等永久に損金に算入されない項目　12.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目　△0.1	評価性引当額　△47.3
評価性引当額　△45.0	住民税均等割　5.0
その他　0.2	その他　2.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率　△4.0	税効果会計適用後の法人税等の負担率　13.1

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成21年４月１日 至 平成22年３月31日）		当連結会計年度 （自 平成22年４月1日 至 平成23年３月31日）	
１株当たり純資産額	△2,354.25円	１株当たり純資産額	△2,063.58円
１株当たり当期純利益金額	2,480.23円	１株当たり当期純損失金額（△）	△49.01円
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	752.37円	潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	2.62円
当社は、平成21年11月6日付で普通株式10株を１株に併合し、第１回Ａ種優先株式20株を１株に併合しております。 なお、前期首に当該株式併合が行われたと仮定した場合における１株当たり情報は以下のとおりであります。			
１株当たり純資産額	△4,360.17円		
１株当たり当期純損失金額（△）	△7,400.14円		

(注)1. １株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （平成22年３月31日現在）	当連結会計年度 （平成23年３月31日現在）
純資産の部の合計額（百万円）	14,011	13,985
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	32,793	32,869
（うち優先株式等）	(32,500)	(32,223)
（うち優先配当額）	(292)	(645)
（うち少数株主持分）	(0)	―
普通株式に係る純資産額（百万円）	△18,781	△18,883
１株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数（株）	7,977,606	9,150,985

2. １株当たり当期純利益金額又は１株当たり当期純損失金額（△）及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成21年４月１日 至 平成22年３月31日）	当連結会計年度 （自 平成22年４月１日 至 平成23年３月31日）
１株当たり当期純利益金額又は１株当たり当期純損失金額		
当期純利益（百万円）	25,701	234
普通株主に帰属しない金額（百万円）	292	645
（うち優先配当額）	(292)	(645)
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失（△）（百万円）	25,408	△411
普通株式に係る期中平均株式数（株）	10,244,573	8,393,699
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（百万円）	292	645
（うち優先配当額）	(292)	(645)
普通株式増加数（株）	23,916,746	81,220,691
（うち第１回Ａ種優先株式）	(1,157,716)	(―)
（うち第１種優先株式）	(22,120,786)	(78,789,394)
（うち劣後株式）	(638,244)	(2,431,297)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 第１回新株予約権 第２回新株予約権 第３回新株予約権 第４回新株予約権 第５回新株予約権 第６回新株予約権	新株予約権 第３回新株予約権 第４回新株予約権 第５回新株予約権 第６回新株予約権

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（開示の省略）

リース取引、関連当事者情報、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストックオプション等、企業結合等、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

５．個別財務諸表
（１）貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度 （平成22年３月31日）	当事業年度 （平成23年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,109	15,577
売掛金	197	1,656
販売用不動産	8,793	4,468
仕掛販売用不動産	48,415	26,513
前渡金	1,440	2,417
前払費用	399	374
差入保証金	317	1,203
立替金	－	937
その他	1,044	763
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	85,717	53,912
固定資産		
有形固定資産		
建物	458	282
減価償却累計額	△241	△242
建物（純額）	216	40
工具、器具及び備品	323	370
減価償却累計額	△230	△249
工具、器具及び備品（純額）	92	121
リース資産	－	112
減価償却累計額	－	△2
リース資産（純額）	－	110
有形固定資産合計	309	272
無形固定資産		
商標権	16	11
ソフトウエア	174	105
その他	38	38
無形固定資産合計	229	155
投資その他の資産		
投資有価証券	699	373
関係会社株式	3,446	3,446
その他の関係会社有価証券	2,550	－
長期前払費用	22	18
差入保証金	5,819	5,794
その他	262	145
貸倒引当金	△156	△63
投資その他の資産合計	12,644	9,714
固定資産合計	13,183	10,142
資産合計	98,900	64,055

（単位：百万円）

	前事業年度 （平成22年３月31日）	当事業年度 （平成23年３月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形	15,064	5,722
短期借入金	－	710
1年内返済予定の長期借入金	7,663	13,231
1年内返済予定の関係会社長期借入金	9,907	－
リース債務	－	28
未払金	5,017	4,049
未払費用	144	101
未払法人税等	58	12
前受金	1,854	3,160
預り金	518	5,292
賞与引当金	54	38
その他	138	374
流動負債合計	40,423	32,719
固定負債		
長期借入金	43,158	16,474
長期預り保証金	3,221	3,024
リース債務	－	32
繰延税金負債	6	－
事業再生損失引当金	219	132
固定負債合計	46,605	19,663
負債合計	87,029	52,382
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
資本剰余金		
資本準備金	－	29
その他資本剰余金	44,812	6,539
資本剰余金合計	44,812	6,568
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△37,950	104
利益剰余金合計	△37,950	104
自己株式	△0	△0
株主資本合計	11,861	11,672
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9	－
評価・換算差額等合計	9	－
純資産合計	11,871	11,672
負債純資産合計	98,900	64,055

（２）損益計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
売上高		
不動産売上高	130,752	77,821
不動産仲介収入	1,789	1,161
不動産賃貸収入	13,309	13,271
その他の売上高	659	735
売上高合計	146,511	92,988
売上原価		
不動産売上原価	123,547	67,731
不動産賃貸費用	12,550	12,598
その他の原価	91	164
売上原価合計	136,189	80,493
売上総利益	10,321	12,495
販売費及び一般管理費		
販売手数料	567	670
販売促進費	6,851	4,261
人件費	4,230	2,325
賞与引当金繰入額	46	32
退職給付費用	86	39
支払手数料	1,062	785
事務用消耗品費	208	138
租税公課	1,137	732
減価償却費	243	206
賃借料	1,207	1,129
その他	1,666	983
販売費及び一般管理費合計	17,307	11,304
営業利益又は営業損失（△）	△6,986	1,190
営業外収益		
受取利息	5	2
受取配当金	39	－
設備賃貸料	214	72
その他	118	67
営業外収益合計	378	142
営業外費用		
支払利息	2,494	738
その他	572	87
営業外費用合計	3,066	826
経常利益又は経常損失（△）	△9,674	506
特別利益		
投資有価証券売却益	－	16
関係会社株式売却益	14,036	－
債務免除益	41,000	－
その他	493	0
特別利益合計	55,529	16

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
特別損失		
固定資産除却損	142	33
投資有価証券評価損	276	－
減損損失	－	174
事業再生損失	11,751	－
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	－	225
その他	334	5
特別損失合計	12,504	438
税引前当期純利益	33,350	84
法人税、住民税及び事業税	18	△19
法人税等合計	18	△19
当期純利益	33,332	104

（３）株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
株主資本		
資本金		
前期末残高	11,964	5,000
当期変動額		
新株の発行	16,250	－
資本金から剰余金への振替	△23,214	－
当期変動額合計	△6,964	－
当期末残高	5,000	5,000
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	5,373	－
当期変動額		
新株の発行	16,250	－
準備金から剰余金への振替	△21,623	－
資本準備金の積立	－	29
当期変動額合計	△5,373	29
当期末残高	－	29
その他資本剰余金		
前期末残高	－	44,812
当期変動額		
資本金から剰余金への振替	23,214	－
準備金から剰余金への振替	21,623	－
資本準備金の積立	－	△29
剰余金（その他資本剰余金）の配当	－	△292
資本剰余金から利益剰余金への振替	－	△37,950
自己株式の消却	△26	－
当期変動額合計	44,812	△38,272
当期末残高	44,812	6,539
資本剰余金合計		
前期末残高	5,373	44,812
当期変動額		
新株の発行	16,250	－
資本金から剰余金への振替	23,214	－
剰余金（その他資本剰余金）の配当	－	△292
資本剰余金から利益剰余金への振替	－	△37,950
自己株式の消却	△26	－
当期変動額合計	39,438	△38,243
当期末残高	44,812	6,568
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	△71,282	△37,950
当期変動額		
当期純利益	33,332	104
資本剰余金から利益剰余金への振替	－	37,950
当期変動額合計	33,332	38,054
当期末残高	△37,950	104

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成21年４月１日 至　平成22年３月31日）	当事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）
利益剰余金合計		
前期末残高	△71,282	△37,950
当期変動額		
当期純利益	33,332	104
資本剰余金から利益剰余金への振替	－	37,950
当期変動額合計	33,332	38,054
当期末残高	△37,950	104
自己株式		
前期末残高	△25	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の消却	26	－
当期変動額合計	25	△0
当期末残高	△0	△0
株主資本合計		
前期末残高	△53,969	11,861
当期変動額		
新株の発行	32,500	－
剰余金（その他資本剰余金）の配当	－	△292
当期純利益	33,332	104
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の消却	－	－
当期変動額合計	65,831	△188
当期末残高	11,861	11,672
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△2	9
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	△9
当期変動額合計	11	△9
当期末残高	9	－
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△2	9
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	△9
当期変動額合計	11	△9
当期末残高	9	－
純資産合計		
前期末残高	△53,972	11,871
当期変動額		
新株の発行	32,500	－
剰余金（その他資本剰余金）の配当	－	△292
当期純利益	33,332	104
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の消却	－	－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	△9
当期変動額合計	65,843	△198
当期末残高	11,871	11,672

（４）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

６．その他

（１）役員の異動（平成 23 年６月 29 日付）

１．代表取締役の異動

該当事項はありません。

２．その他の役員の異動

(1)　新任監査役候補者

社外監査役　坂東　規子

(2)　退任予定監査役

社外監査役　矢島　邦茂