一歩先を、つくる。一生涯に、こたえる。

コスモスイニシア

平成25年３月29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　高木嘉幸
（JASDAQ コード8844）
問合せ先　　経営企画室　室長　岡村さゆり
（TEL. 03-5444-3210）

事業再生計画期間の終了、事業再生ＡＤＲ債務の完済並びに特別損失の発生及び業績予想の修正に関するお知らせ

当社は、平成25年３月期を最終年度とする事業再生計画に定められた事業再生ＡＤＲ債務1,008億円について、本日計画通り完済するとともに、平成25年３月31日をもって事業再生計画期間が終了することをお知らせいたします。

併せて、平成25年３月期において特別損失を計上する見込みとなり、また最近の業績動向を踏まえ、平成24年11月12日に公表しました平成25年３月期通期連結累計期間（平成24年４月１日～平成25年３月31日）の業績予想につきまして、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

１．事業再生計画期間の終了、事業再生ＡＤＲ債務の完済

当社は、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き（事業再生ＡＤＲ手続）において、平成21年９月28日付で全対象債権者の皆様から同意頂きました平成25年３月期を最終年度とする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・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）、及び不動産仲介事業に経営資源を集中するとともに徹底したコスト削減を行い、少数精鋭体制での高収益体質の確立に努めてまいりました。

平成23年９月に事業再生計画に基づき事業化中止を決定した物件の売却を完了する一方で、平成22年２月より新規の事業用地の仕入れを再開し、これまでに新築マンション75プロジェクト4,427戸・戸建住宅28プロジェクト420区画の計103プロジェクト（売上換算ベースで1,480億円相当）の事業用地を取得しました。

また、事業再生計画期間終了後の更なる経営基盤の安定とその先の未来に向けた施策にも取り組んでまいりました。具体的には不動産賃貸事業におきましてサブリース受託戸数の拡大、不動産仲介事業におきましては拠点展開戦略を押し進めると共に事業用不動産の仲介・コンサルティング機能の強化を図り、更に新規事業・派生事業の創造に向けたプロジェクトチームを編成し、マンション大規模修繕工事の受託を本格的に開始するなど、ノンアセットビジネスの拡大に向けて取り組んでまいりました。

これらの事業展開を背景として、本日、事業再生計画に定められた事業再生ＡＤＲ債務1,008億円について、計画どおり全額返済を完了し、平成25年３月31日をもって事業再生計画期間が終了いたします。

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支援にお応えすべく、事業基盤の強化を図ると共に成長戦略の着実な実践に努めてまいります。

２．特別損失の発生及びその内容（平成 25 年３月 29 日開催の取締役会決議）

(1) 武蔵浦和第三街区第一種市街地再開発事業に係る地中埋設物等の除去工事費用等

事業再生計画において、事業化中止物件として平成 22 年６月に売却いたしました武蔵浦和第三街区第一種市街地再開発事業の敷地から地中埋設物等が発見され、除去方法及びそれに係る費用について関係当事者間で協議した結果、当社が除去工事費用等の一部を負担することに合意することを決議し、当該負担額 15 億円を特別損失として計上するものであります。

(2) 海外事業撤退に伴う損失見込額

事業再生計画期間終了に際して、改めて海外事業の方向性を検討した結果、当該事業から撤退する方針であり、将来の事業撤退に伴う損失見込額 17 億円を特別損失として計上するものであります。

３．平成 25 年３月期　連結業績予想の修正等

(1) 通期連結累計期間（平成 24 年４月１日～平成 25 年３月 31 日）

	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
前回発表予想（A）	88,400	3,000	2,500	2,500	151.35
今回修正予想（B）	86,000	2,700	2,200	△1,000	△129.09
増減額（B－A）	△2,400	△300	△300	△3,500	―
増減率	△2.7%	△10.0%	△12.0%	―	―
（ご参考）前期実績（平成 24 年３月期）	80,200	1,852	1,398	1,334	71.48

(2) 修正理由

不動産賃貸事業におきましては、新規稼働物件の収益寄与や収益性の低い物件が一掃され、不動産仲介事業におきましては、前期比約 25%増収となるなど計画を上回る業績見込みでありますが、不動産販売事業におきましては、新築マンションの販売は概ね計画通りに推移した一方で、戸建住宅の販売が計画比 34 区画減少することなどから、売上高は前回発表予想比 24 億円減収の 860 億円（前期比 7.2%増）、営業利益は同３億円減益の 27 億円（前期比 45.8%増）、経常利益は同３億円減益の 22 億円（前期比 57.4%増）となる見込みであります。

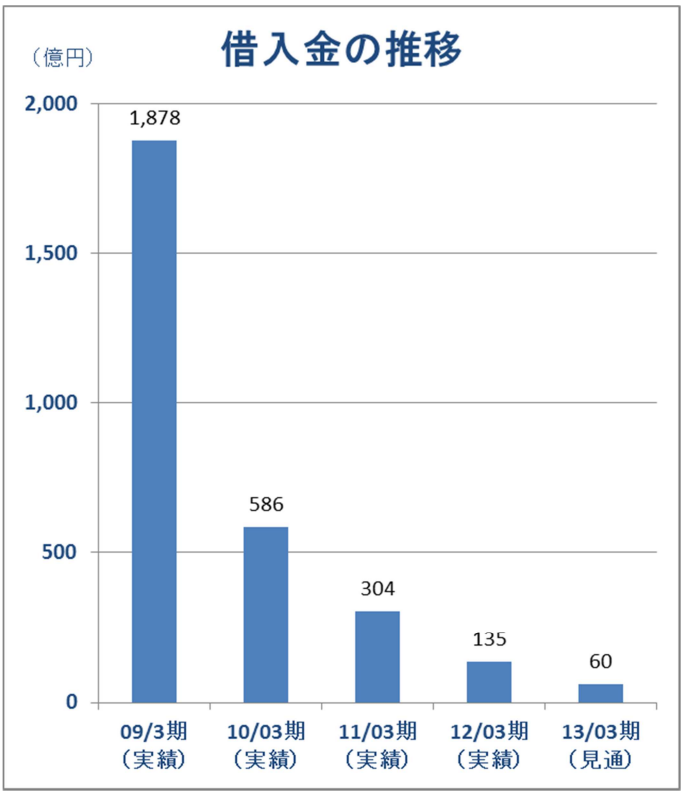
また、事業再生計画期間終了に際して、前述のとおり特別損失を計上することから当期純利益は同 35 億円減益の△10 億円となる見込みであります。

※本資料に記載されている業績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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また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。

以 上

【参考資料】

事業再生 ADR 債務 1,008 億円を計画通りに 2013 年 3 月に完済



2013 年３月 29 日をもって事業再生ＡＤＲ債務 1,008 億円を完済しました。

左記グラフは、2009 年３月期以降の期末借入金を表したものです。
2013 年３月期の借入金残高は、60 億円程度の見通しです。

2010 年 2 月から事業用地取得を再開、103 プロジェクトの事業用地を取得

2010 年 2 月からの事業用地取得状況

マンション	75 プロジェクト	4,427 戸
戸建住宅	28 プロジェクト	420 区画
合計	103 プロジェクト	売上換算　1,480 億円相当

（※戸数、区画数、売上換算は、取扱い事業量）

【ご参考】創業以来の供給マンション戸数・棟数
※1974 年２月に不動産事業を開始してからの累計

マンション供給戸数	102,195 戸
マンション供給棟数	1,807 棟