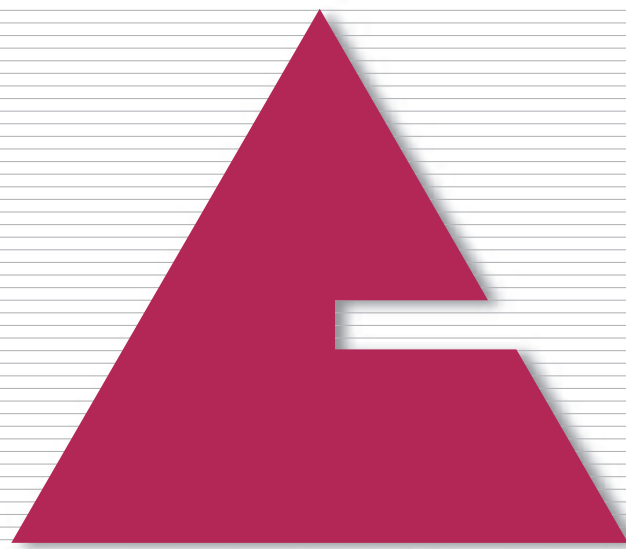


ARDEPRO REPORT

株主・投資家のみなさまへ

第17期 事業報告書

平成15年8月1日～平成16年7月31日



ARDEPRO

株式会社 アルデプロ

証券コード:8925

CONTENTS

経営理念	2
ご挨拶	3
私たちの取組み	4-5
ビジネスモデル	6-7
事業内容	8
第17期の成果	9
第18期 経営テーマ	10
フラネットサポート株式会社を 連結対象子会社化	11
中期経営計画 第19期	12
中期経営計画 第20期	13
TOPICS	14-15
単体財務諸表	16-17
会社データ	18
株式の状況	19
株主メモ	20

経営理念

社名の由来

ARDEPRO = ARDENT + PROFESSIONALS

アルデプロ

熱心な

プロ集団

※**ARDENT** 「熱心な、燃えるような、輝く等…」の意味。

そのような火のように燃え、輝きつづけるプロ集団でありたいとの願いを込め、私たちは社名を『**ARDEPRO**』としました。

三つの豊かさの追求

当社は、役員・従業員を問わず「三つの豊かさの追求」を経営理念とし、企業として掲げる理念が一人ひとりの人生観や幸福感とかけ離れることなく、同じ方向に目的意識を持つことを第一に考えております。また、これは株主の皆さま、当社のマンションをお買い求めいただくお客様、その他のステークホルダーの皆さまにも共感して頂けるものと信じております。



- 1) 経済的な豊かさ**…… 売上高ではなく、経常利益の増加を目指します。
- 2) 身体的な豊かさ**…… 収入を得るためにはまず体が資本。健康であることに感謝し、健康管理に留意します。
- 3) 心の豊かさ**…… 何事にも感謝できる素直な心、広い心、強い心。加えて、経済的・身体的豊かさのバランスを保ち、真の「心の豊かさ」を目指します。

「中古マンション・マーケットのリーディングカンパニー」を目指して



代表取締役社長

佐藤 献一

株主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当社は、役員・従業員はもちろんのこと、株主の皆さま、さらには種々のステークホルダーの皆さまにも共感頂けるものと考え、「三つの豊かさの追求」を経営理念として全社的に取り組んでおります。そしてこの理念の追求を通して、「中古マンション・マーケットのリーディングカンパニー」を目指すことを経営戦略に掲げております。

第17期は、当初目標としておりました売上高60億円、経常利益9億円を上回る売上高77億75百万円、経常利益10億36百万円を達成することができました。これも、ひとえに株主の皆さまのご理解の賜物であり、また経営理念が全従業員に浸透し、当社物件をご購入くださるお客様にもご理解いただけたことによるものと感謝いたしております。

また、当期におきましては、皆さまのご支援とご協力を賜りまして、株式会社東京証券取引所マザーズ市場に上場させて頂きました。今後は、上場企業としての社会的使命を果たすためにコーポレート・ガバナンスの充実とコンプライアンス（法令遵守）を経営上の重要な課題と考え、経営の透明性、健全性、迅速な意思決定に努めてまいります。

将来的には、経営理念の追求と社会的な使命を自覚する「人財」の育成や、未知の領域にも果敢に挑戦する行動力を武器に、連結対象会社の育成を進めながら、営業エリアを全国主要都市に展開してまいります。そして、経営戦略に掲げる「中古マンション・マーケットのリーディングカンパニー」として当社を認知して頂くことで、中古マンションそのものの価値を多くの皆さまにご理解頂ければと考えております。

今後も今まで以上に、全社一丸となって業務に精励し、株主の皆さま、投資家の皆さまそして多くのステークホルダーの皆さまのご期待に沿えるよう社業の発展に尽力してまいりますので、ご支援ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

人は『財』なり…3つの『じんざい』

人
じんざい
財

『自ら光り輝くひと。まわりのひとにも良い影響をあたえるひと』

人
じんざい
材

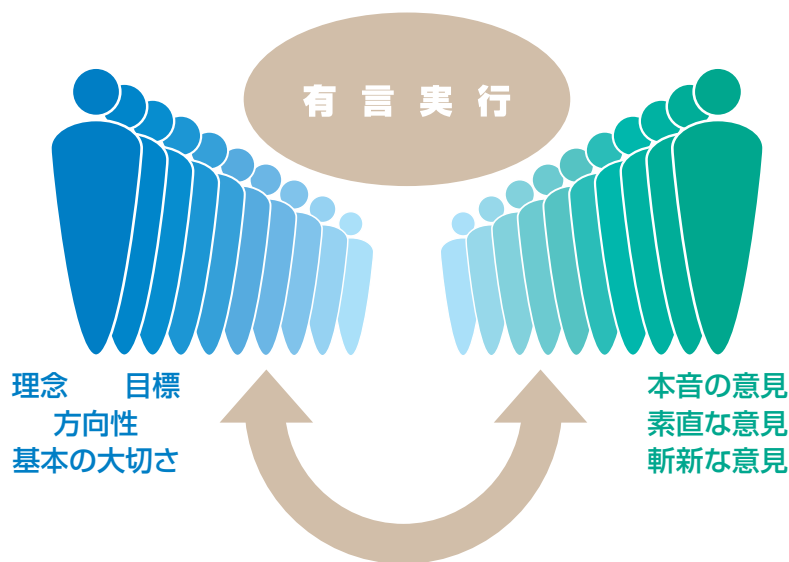
『指示どおりに問題なくこなせるひと』

人
じんざい
罪

『自分本位で物ごとを考えるひと』

常に『人財』であるために。わたくしどもは、仕事のスキルアップだけではなく、人間の内面性のスキルアップにも力を入れております。

すべてにおいて『共に育つ』…『共育^{きょういく}』の実践



『共に育つ』をすべての基本として役員・従業員の隔てなく常にお互い切磋琢磨しております。

一方的な指示のみではなく、お互いに率直な意見交換を行い、見習う点は素直に取り入れ、改めるべき点は素直に改める。

私たちは、この実践が会社の成長を支える『風通しのよい社風』を創り上げていると確信しております。

理(理念)と利(利益)の追求…『ビジネスパーソン』の創造

当社は独自のOJT（オン・ザ・ジョブ・トレーニング）を実施することにより、ビジネスパーソンの創造に努めております。ビジネスパーソンとは、人間性と能力を備えた者のことであり、経営理念の浸透・追求と実践を通し、特に人間性の向上をめざします。

そのうえで、我々は、不良資産として埋もれている中古マンションの再生・中古マンション市場が広く認知されること・流通市場を活性化させることを実践していきます。

当社は、「理」の追求が結果として「利」を生み出すものと考えます。「利」なくして企業は成り立ちませんが、『理（理念）なくして利（利益）なし』と考えております。この考えが、長期に投資していただける株主の皆さまに貢献することであるとと考えております。

アルデプロ基本3原則

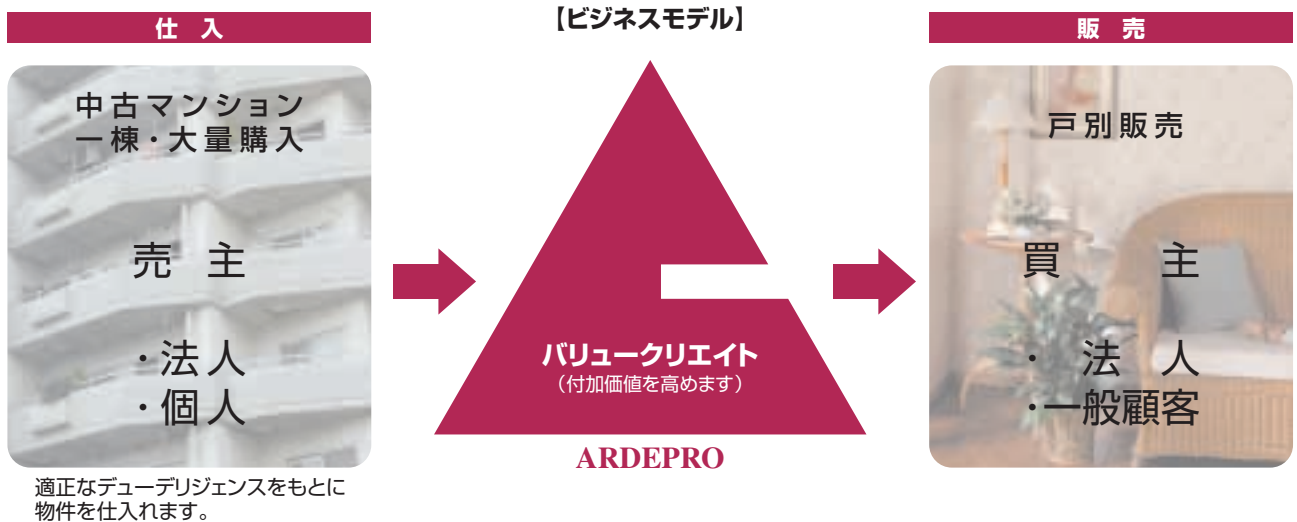
人は「財」なり……『**人財**』

すべてにおいて『共に育つ』……『**共育**』の実践

理(理念)と利(利益)の追求……『**ビジネスパーソン**』の創造

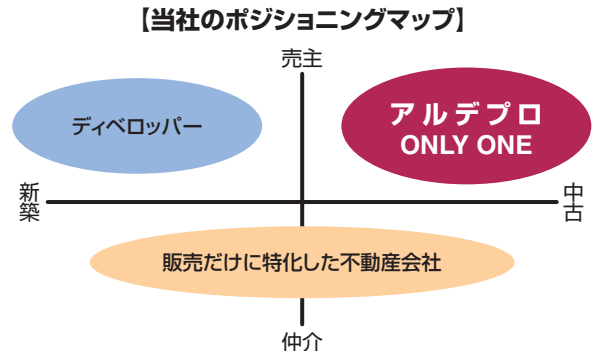
「中古マンション・マーケットのリーディングカンパニー」を目指して

当社は、『中古マンション再活事業』のリーディングカンパニーとして発展することを目的としております。主に首都圏を中心に、仕入に際しては、綿密なデューデリジェンスを行い、中古マンションや企業所有の社宅等を1棟ごとあるいは同一棟内より大量に仕入れ、区分登記がされていない場合は区分登記を行い、また、管理組合の設立等の付加価値を高めて戸別に販売しております。このような中古マンションの再生と流通活性化を企図する『中古マンション再活事業』という独自のビジネスモデルを展開している上場企業は、現在のところ当社のみであります。



※デューデリジェンス…豊富なデータと高度なノウハウにより中古マンション物件の市場価値を適性に評価すること。

※バリュークリエイト…物件の区分登記、リフォーム、管理組合設立サポートなどを行い、付加価値を高めること。



『中古マンション再活事業』には、《収益性》《効率性》《低リスク》という点で次のような特徴があります。

- 収益性** 1棟・大量仕入、集中的な販売であるため効率的な仕入、販売が可能であること
- 効率性** 新築マンションの場合は、土地の仕入から建物の建築そして販売と1～2年係るのに対して、当社は、建築済のマンション等を仕入れて販売するまで平均4カ月と短期間で行うため、資金効率が良い。
- 低リスク** 新築マンションの場合は、土地の仕入の段階から経済のマクロ的状況や周辺地価等の状況を予測して販売価格等を決定するため、不確定要素があるのに対して、当社は仕入後すぐに販売可能であり周辺相場状況を勘案できるため、価格変動のリスクが低い。

当社を取り巻く環境を考えると、新築マンション業界に対し価格優位性はあるものの、東京23区においては、地価の底入れの傾向が顕著であり、従来のように価格競争だけでは差別化を図ることが難しくなっております。そこで当社では、中古マンションの販売でありながら1棟・大量仕入を行い、そのマンションの一室にモデルルームを設置し、購入希望者にはリフォームについての具体的なイメージを理解していただく等、細かなニーズにお応えできるよう万全を期しております。

今日におきましても、『中古マンション再活事業』は不動産関連事業全体からみても、決して認知度が高いとは言えない状態です。

しかし、その一方で着実にそのマーケットは拡大しており、当社におきましても、当事業展開以来着実にその実績を積み重ねてきております。



●仕入

現在当社がコアビジネスとしている、中古マンションの再生及び流通活性化を目的とする『中古マンション再活事業』を行う上で、入口となる重要な業務です。

主に、個人又は法人の所有する中古マンションや、社宅等の1棟又は大量仕入を行います。その為に、金融機関や大手不動産仲介会社に継続的にアプローチを行い、情報提供のパイプを作っていきます。その他、自ら地域ごとの地元不動産会社に出向き、情報提供依頼の営業活動を行っております。

こうして取得した物件情報の中からさらに厳選し、入念なデューデリジェンスを行い当社の事業に則した物件を仕入れております。

現在のエリアは、東京都及び神奈川県・埼玉県・千葉県であります。今後は中期経営計画に則して、全国主要都市圏における仕入を行ってまいります。



●販売

当社における販売事業を大別しますと、「空室物件」と「賃貸中物件」であります。

「空室物件」の販売は、主に近隣の賃貸マンションの居住者を対象に、リーフレットの配布や個別訪問及び電話営業を中心に行っております。販売方法は、そのマンションの一室に設置したモデルルームをご覧いただき、実際のお部屋や周辺環境を体感して頂く形をとっております。

「賃貸物件」の販売では、まず入居者の方に販売をすることから始めます。潜在的には一番購入の可能性がある方を対象としておりますので、当社の在庫回転の速さの一因とも言えます。一方、新築のワンルームマンション等と比較して好条件である当社の物件では、賃料収入を目的とする方にも購入いただいております。

●東証マザーズに上場しました

平成16年3月18日におかげさまで株式会社東京証券取引所マザーズ市場に上場いたしました。これもひとえに株主の皆さまをはじめ、関係各位のご協力の賜物と感謝しております。今後も、『中古マンション再活事業』に取り組み、社業の発展に尽力してまいります。



●営業の概況

当期におけるわが国経済は、好調な米国経済や中国を中心としたアジア経済の活況に依存しながら輸出産業が復調しており、また国内需要におきましても、製造業を中心とした企業収益の回復を背景として積極的な設備投資が行われました。個人消費は、消費マインドの改善やデジタル家電市場の拡大等により回復傾向が続いておりますが、可処分所得の全面的な回復にはいたっておりません。

このような状況のなか、当社の主たる事業であります中古マンション再活事業におきましては、主に一次取得者への低価格での販売を実現するための旧来の実住物件の戸別販売に加えて、活況を呈している不動産ファンド等への投資物件の販売も増加したため、販売戸数は前期259戸に対して当期429戸と170戸の増加となりました。

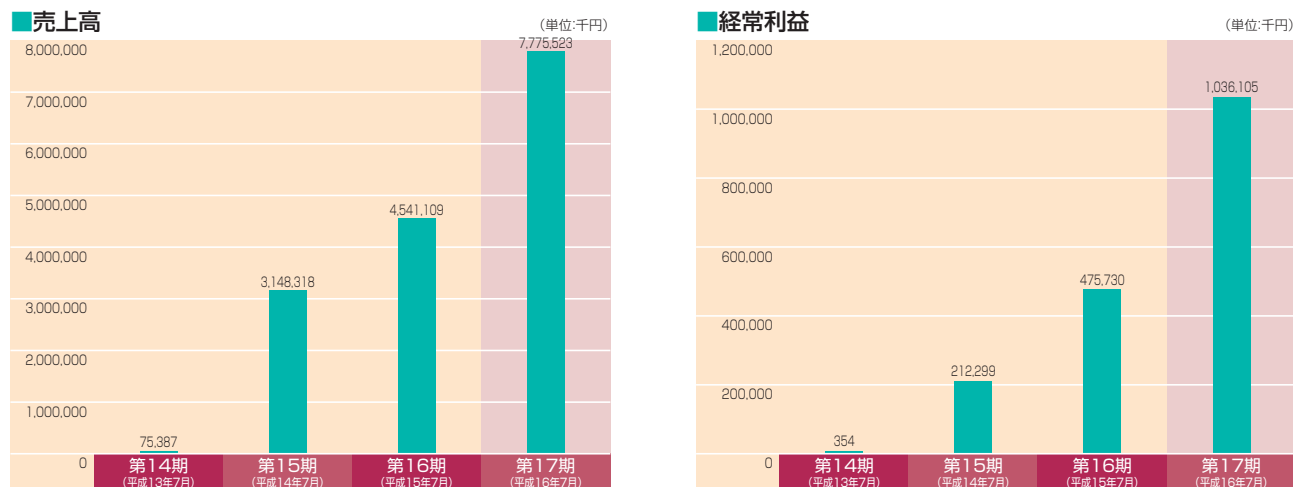
以上の結果、当期売上高は77億75百万円（前期比71.2%増）、経常利益10億36百万円（同119.2%増）、当期純利益5億57百万円（同123%増）となりました。

なお、当期中におきまして、宅地建物取引業者免許の取消・交付及びその情報開示につきましては、株主・投資家の皆さまをはじめ関係各位には、ご心配・ご迷惑をおかけいたしましたことを深くお詫び申し上げます。新免許交付後は、全社一丸となって奮起し、当初の売上目標と経常利益の目標を上回る上方修正を果たし、上記のような経営成績を残すことができました。さらに、平成16年9月3日付で宅地建物取引業者免許の国土交通大臣免許の交付を受け、全国展開に向けた取組みが可能となりました。今後、上場会社としての社会的使命を自覚しコーポレート・ガバナンスとコンプライアンスを徹底し、社業の発展に尽力してまいります。

●中古マンション市場における揺ぎない地位の確立

上場している不動産関連会社のなかで『中古マンションかつ1棟・大量仕入』に特化している企業は、当社以外に存在しておりません。しかし、今後は当社のビジネスモデルを模倣した企業の台頭もおおいに予想されます。そうしたなか、「中古マンション再活事業」をコアビジネスとして以来、当社は圧倒的な優位を保ちうる指標として『経常利益』をその基幹に据えてまいりました。これは、基本をおろそかにせず、日常の報告・連絡・相談の徹底と微細な稟議・審議制度によるものであり、かつその根幹には、『経営理念（三つの豊かさの追求）』が潜んでおります。入口戦略（仕入）の多様化と出口戦略（販売）の多様化を図って、売上高100億円、計画販売戸数551戸を目指してまいります。

【売上高と経常利益の推移】



すでに今期計画販売戸数に見合う中古マンションの仕入のめどをつけております。また、中古マンションを積極的に販売すべく営業体制を強化し、営業3部体制を敷きさらなる前進をしております。

これにより、今期売上高を達成する基礎固めはできたものと考えておりますが、今後より一層の営業努力を続けてまいります。

●事業基盤をさらに強固にするために

『中古マンション再活事業』に付随する事業として、賃貸管理事業・建物管理事業及びリフォーム事業等があります。これらの付随する事業をより専門的に取り込むために、連結対象子会社の育成を図ってまいります。

今期第18期より対象になりましたプラネットサポート株式会社は、賃貸管理事業を主業務としており、長年に渡る安定した事業展開の中で培われたノウハウを基に、最近では建物管理・リフォーム事業等の業務拡大を推進している成長中の会社であります。

関連会社を育成していくことで、現在以上に機動的なサービス基盤の構築が可能となります。その結果、その他の事業収益の安定的な確保と『中古マンション再活事業』への相乗効果を図ることができます。同事業を展開する当社とその他の付随事業を専門に行う連結対象子会社によって、中古マンション・マーケットにおいて揺ぎない地位を確保することが可能になると考えております。



仕入から販売、そしてアフターフォローまでを一環してサポート

当社では、皆さまのお手元に物件をお届けするまでのさまざまなバリュークリエイトのお手伝いをしております。購入後のアフターケアは、プラネットサポート社が長年培ってきた高度なノウハウで皆さまの快適な暮らしをお手伝いいたします。

●取組み・目標

首都圏から全国主要都市への進出

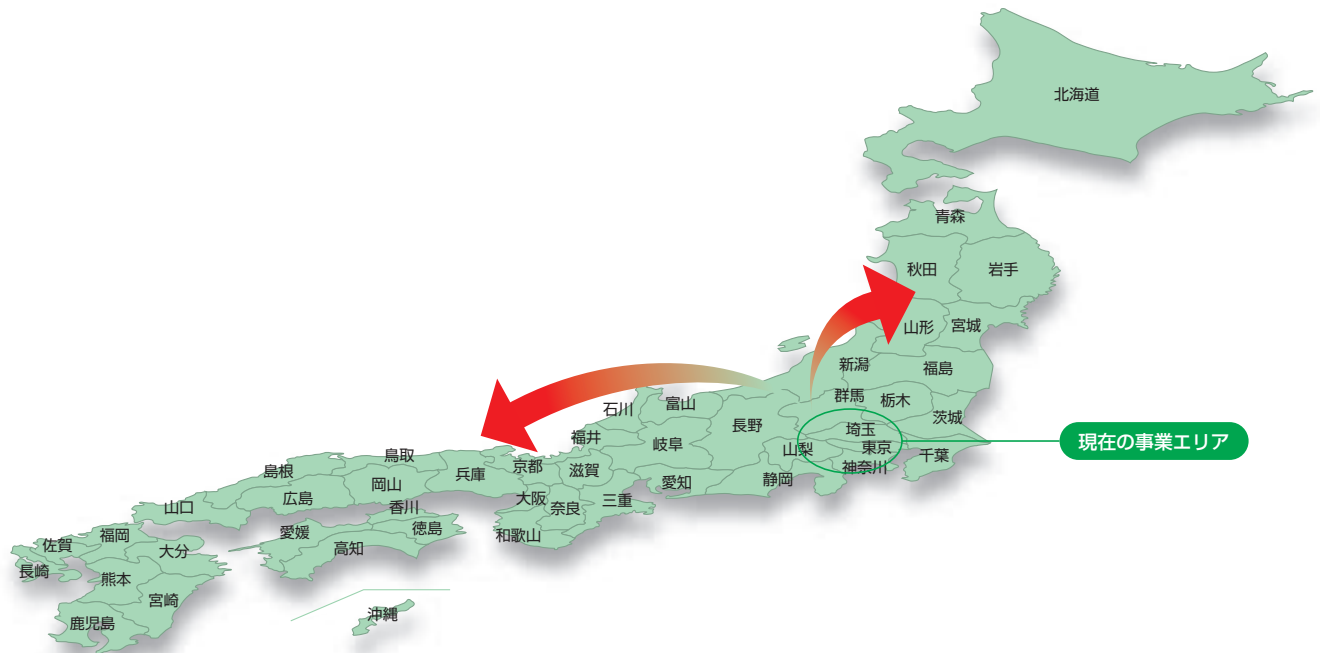


当社は現在、東京都を中心とする首都圏において事業を展開しております。このたび、平成16年9月3日付で、宅地建物取引業者免許の国土交通大臣免許（国土交通大臣（1）第6933号）の交付を受けました。これを受け第19期におきましては、第18期中においておおよその基礎整備が終了するという認識をもって、全国主要都市への進出を図ってまいり所存であります。

首都圏におきましては、営業力のさらなる強化のため、まず横浜市に営業拠点を設け、機動的な活動を展開してまいります。

さらに、札幌市、大阪市の各エリアに拠点を構え、当社の「中古マンション再活事業」を推進してまいります。

これらにより、売上高120億円、販売戸数662戸を計画しております。

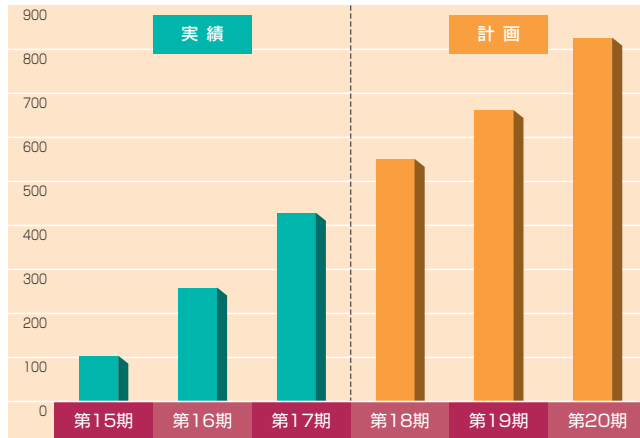


●取組み・目標

中古マンション再活事業の『進化』と『深化』

■当社の販売戸数実績及び計画

(単位:戸)



第20期は、中期経営計画の最終年度に当たり、中古マンション市場での揺るぎない企業地位を確立することを重点に事業拡大に取り組んでまいります。

第19期において、全国主要都市への進出を確かなものとする計画がありますが、第20期には各拠点での基盤が整っていると思われます。そして、当社経営理念に賛同・共鳴するそれぞれの拠点での不動産業界の皆さまにもご協力を賜りながら、中古マンション市場の活性化を全国規模で推進する計画でございます。

これにより第20期には、売上高150億円、販売戸数825戸を計画しております。



中古マンション・マーケットをリードする『セントエルモ』シリーズ

『セントエルモ』の名称の由来 *ST.ELMO*

「セントエルモ」とは、ギリシャ神話に登場する「聖エルモの火」に由来します。この神話は、双子座の英雄に関することです。大海原を航海する船や高山の上で、雷雲を伴う嵐や吹雪の時、船のマストや地に立つ様々なものに連続的にハケ状の放電が起こり、薄い炎に包まれたように見えることがあります。この炎が現れるとどんな嵐でも静まるといわれています。この神話にちなみ、お客様をはじめ皆さまに何があってもすべてを乗り越え発展していただきたいとの願いを込めて、販売するマンションに「セントエルモ」と命名しました。

セントエルモ南柏



セントエルモ玉川学園



セントエルモ宮前平



セントエルモお花茶屋



セントエルモ三鷹下連雀



セントエルモ湘南



セントエルモ朝霞台



セントエルモ綾瀬



ぬくもりのある暮らしをあなたに……ARDEPRO

単体財務諸表

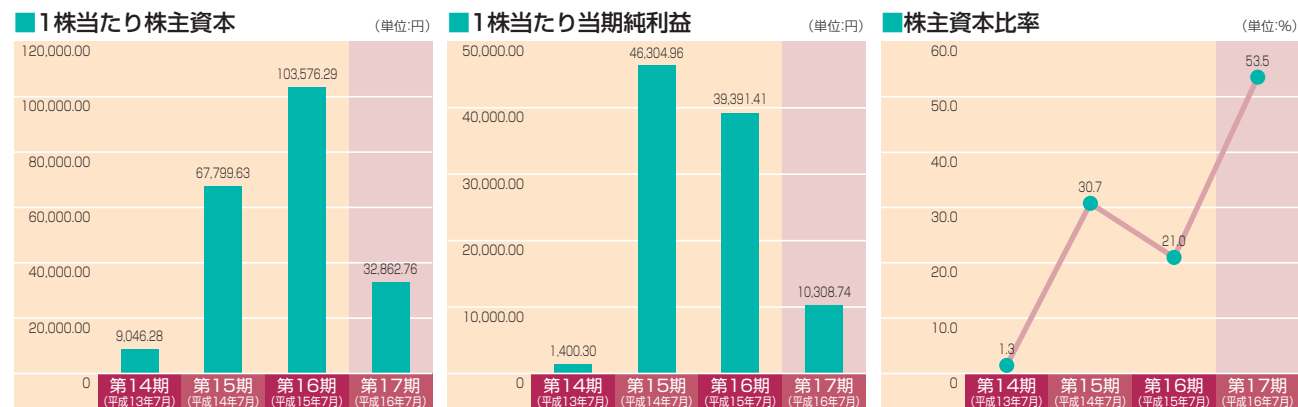
貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第16期 平成15年7月31日現在	第17期 平成16年7月31日現在
●資産の部		
流動資産	3,060	3,541
現金預金	548	1,603
売掛金	8	5
販売用不動産	2,383	1,785
仕掛品	11	15
前渡金	59	64
その他流動資産	49	67
固定資産	85	91
有形固定資産	72	77
無形固定資産	1	1
投資その他の資産	10	12
資産合計	3,146	3,632

科目	第16期 平成15年7月31日現在	第17期 平成16年7月31日現在
●負債の部		
流動負債	2,465	1,575
買掛金	14	7
短期借入金	1,076	1,024
一年以内返済予定の長期借入金	3	4
未払法人税等	174	383
前受金	1,024	2
その他流動負債	172	153
固定負債	18	114
社債	—	100
長期借入金	16	11
退職給付引当金	2	2
負債合計	2,484	1,689
●資本の部		
資本金	303	609
新株式払込金	17	—
資本剰余金	3	450
利益剰余金	338	883
資本合計	662	1,942
負債及び資本合計	3,146	3,632

主要経営指標



(注)平成15年12月5日付をもって1株を2株に、また平成16年6月18日付をもって1株を4株に分割しております。

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	第16期	第17期
	自平成14年8月1日 至平成15年7月31日	自平成15年8月1日 至平成16年7月31日
売上高	4,541	7,775
売上原価	3,428	6,066
売上総利益	1,112	1,709
販売費及び一般管理費	488	530
営業利益	624	1,178
営業外収益	6	5
営業外費用	157	148
経常利益	472	1,036
特別利益	—	—
特別損失	2	0
税引前当期純利益	469	1,036
法人税、住民税及び事業税	226	495
法人税等調整額	△6	△17
当期純利益	250	557
前期繰越利益	13	25
当期末処分利益	263	583

利益処分

(単位：百万円)

科 目	第16期	第17期
	自平成14年8月1日 至平成15年7月31日	自平成15年8月1日 至平成16年7月31日
当期末処分利益	263	583
これを次のとおり処分します。		
株主配当金	—	82
(普通配当金 1株につき1,400円)	—	—
役員賞与金	13	—
(うち監査役賞与金)	2	—
任意積立金積立	225	450
次期繰越利益	25	50

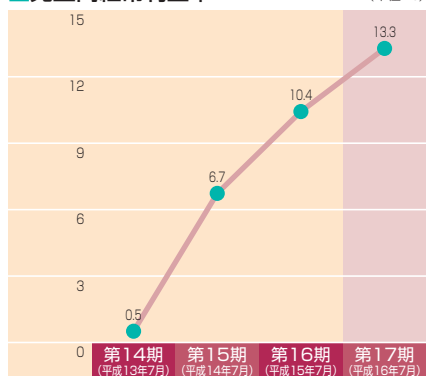
キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	第16期	第17期
	自平成14年8月1日 至平成15年7月31日	自平成15年8月1日 至平成16年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	118	298
投資活動によるキャッシュ・フロー	△72	△44
財務活動によるキャッシュ・フロー	474	764
現金及び現金同等物の増減額	520	1,018
現金及び現金同等物の期首残高	28	548
現金及び現金同等物の期末残高	548	1,567

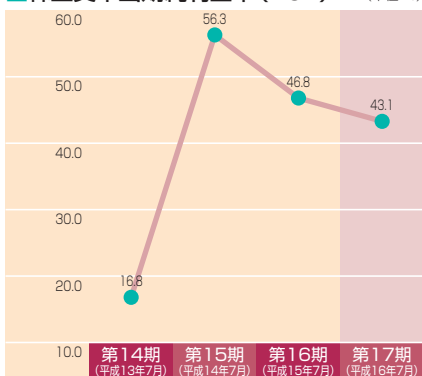
売上高経常利益率

(単位：%)



株主資本当期純利益率 (ROE)

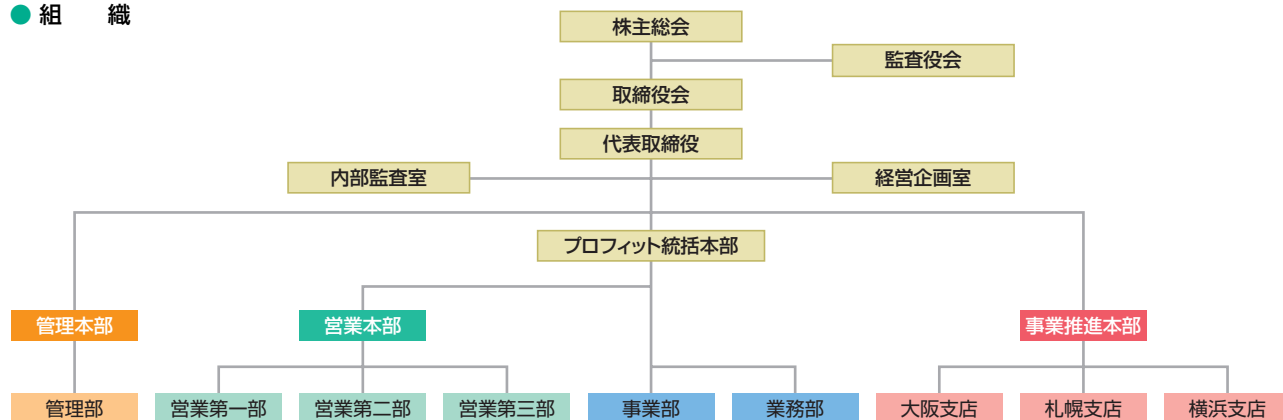
(単位：%)



会社データ

- **会社名** 株式会社アルデプロ (ARDEPRO Co.,Ltd.)
- **所在地** 〒160-0022
東京都新宿区新宿6丁目28番8号 ラ・ベルティ新宿3階
- **電話** 03-3209-2001 (代表)
- **設立** 1988年3月1日
- **資本金** 6億920万円 (2004年7月31日現在)
- **決算日** 7月31日
- **従業員数** 44名 (2004年7月31日現在)
- **主な事業**
 1. 不動産の売買・賃貸・管理・仲介及び鑑定並びにコンサルティング業務
 2. 不動産特定共同事業法に基づく事業
 3. 都市開発・環境整備等の事業に関するエンジニアリング・コンサルティング業務
 4. 担保付金融債権の売買
 5. 損害保険代理店業
 6. その他上記に附帯する一切の事業

組織



役員

代表取締役社長	佐藤 献一	常勤監査役	石川 和司
常務取締役	久保 玲士	監査役	伊禮 勇吉
取締役	倉田 拓也	監査役	中村 元彦
取締役	中川 光義		
取締役	新山 隆史		

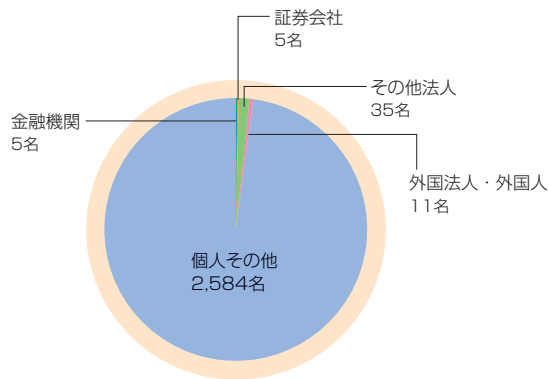
株式の状況

- 会社が発行する株式の総数 ……………102,400株
- 発行済株式の総数 ……………59,120株
- 株主数……………2,640名
- 大株主

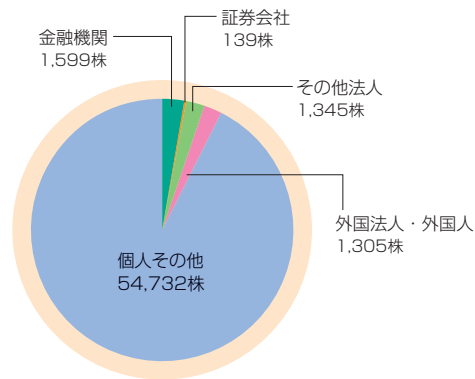
株主名	持株数 千株	議決権比率 %
秋元 竜弥	43,000	49.70
ニッセイ・キャピタル1号投資事業組合	800	1.35
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	484	0.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	483	0.81
アイルランド スペシャル ジャスディック レンディング アカウント	420	0.71
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	395	0.66
シー エム ビー エル, エス エー リ.ミューチャル ファンド	395	0.66
ゲインウェル セキュリティーズ カンパニー リミテッド	384	0.64
河本 信一	240	0.40
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	180	0.30

(注) 秋元竜弥氏の持株数の発行済株式の総数に対する比率と議決権比率が一致しないのは、秋元竜弥氏が13,600株を佐藤献一氏へ信託的譲渡をしたためであります。

株主分布状況 (2004年7月31日現在)



株主総数 2,640名
〈所有者別株主数分布〉



発行済株式総数 59,120株
〈所有者別所有株式数分布〉

株主メモ

決算期	7月31日
定時株主総会	営業年度末日の翌日から3カ月以内
同総会議決権行使 株主確定日	7月31日
利益配当金受領 株主確定日	7月31日
中間配当金受領 株主確定日	1月31日
名義書換代理人	住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内1丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵送物送付先)	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	(住所変更等用紙のご請求) 0120-175-417 (その他のご照会) 0120-176-417
同取次所	住友信託銀行株式会社 全国本支店
公告掲載方法	日本経済新聞に公告

決算公告の電子化について

当社は、貸借対照表を、日本経済新聞による公告に代えて、ホームページに掲載いたしております。

当社の決算公告が掲載されているホームページアドレスは次のとおりです。

<http://www.ardepro.co.jp/ir/kessan.html>



株式会社 アルデプロ

〒160-0022 東京都新宿区新宿6丁目28番8号
TEL (03)3209-2001 (代表)