

## 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ヵ月以内
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号 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	電子公告により行ないます。ただし予備的公告 方法として、日本経済新聞に掲載します。
売買単位株式数	1株

## 決算公告の電子化について

アルデプロは、貸借対照表および損益計算書を、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。  
アルデプロ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3丁目1番24号  
TEL (03)5367-2001 (代表)



# ARDEPRO REPORT

株主・投資家のみなさまへ

## 第18期 事業報告書

平成16年8月1日～平成17年7月31日

# ARDEPRO

株式会社 アルデプロ

証券コード:8925

## 『不動産ビジネスのバリューチェーン再構築と理念経営』



アルデプログループは「三つの豊かさの追求」という経営理念を掲げております。具体的には「経済的豊かさ」「身体的豊かさ」そして「心の豊かさ」という三つの豊かさを追求することです。

私たちは、一人の人間としての人生の目標を会社の経営理念とすることで、会社のベクトルとそこで働く役員・従業員のベクトルの乖離がなくなり、この経営理念の追求が利益をもたらす、つまり「理と利」の追求が株主価値を高めるものであると考えております。

この経営理念の追求を基盤に、アルデプログループは第18期におきまして、中古マンションマーケットにおけるリーディングカンパニーを目指し「中古マンション再活事業」

を日本全国で展開してまいりましたが、第19期以降は、ビジネスドメインの拡大と深耕を図ってまいります。

不動産ビジネスは従来、売買・仲介・賃貸・管理の4つの分野に分類されてきました。また、最近では流動化や証券化ビジネスも出現してきております。このような変化の激しい不動産ビジネスにおいて、アルデプログループは、従来の枠に囚われることなく、不動産ビジネスにおける新たな試みに挑戦すると共に、これらが有機的に結びつき高いシナジーを発揮できるような経営組織や業務提携・資本提携を積極的に図ってまいります。

アルデプログループにおいてバリューチェーンの再構築を図り、中期経営計画を完遂することは、重要なことであると認識しております。しかしそれ以上に、経営の健全性、迅速な意思決定、並びに経営の執行・監督体制を維持・充実することによる株主価値の向上が経営の最重要課題であると考えております。アルデプログループが掲げる「理念経営」では、「三つのS」をキーワードとし、企業活動の根幹を為すものとしております。具体的にはCS（顧客満足）、ES（従業員満足）、SS（株主満足）の3つです。そのためには、取締役及び執行役員をはじめとする経営者及び管理職が率先して、志と自己規律を高めて法令遵守・順法精神の向上に努め、更に徹底した対話を重ね経営戦略の共有化を図っていくことが必須であります。

「三つの豊かさの追求」という一人の人間としての人生の目標に遡り、それを「三つのS」として理念経営に昇華することで、株主の皆様をはじめ、多くのステークホルダーのご期待に応え、社会的責任を果たし、存在意義のある会社（CSR）を目指してまいります。

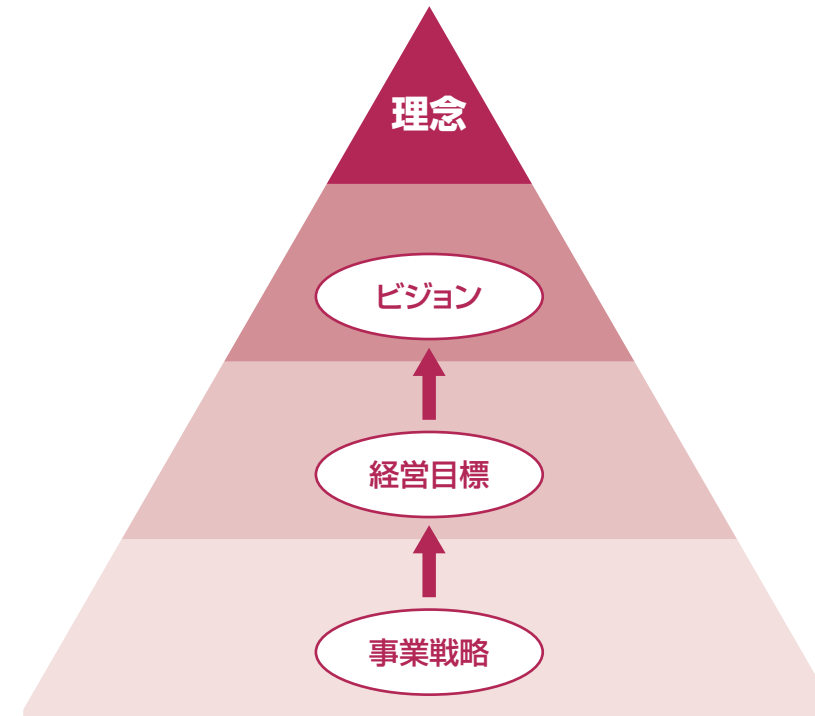
今後とも、より一層のご理解と、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

会長兼代表取締役社長

秋元 竜弥

### ゴーイングコンサーン（企業の永続性）

企業が永続的に存続するためには、その年ごとに変化する事業戦略や経営目標、その会社におけるビジネスモデルを含めたビジョンだけでなく、理念が必要であると考えます。理念とは、そこで働く従業員の目標であり、企業が目指す方向であると考えます。



- 理 念** ゴーイングコンサーン
- ビジョン** 中古マンションのリーディングカンパニー
- 経営目標** 中期経営計画（3カ年計画）
- 事業戦略** 単年度経営計画（第19期連結237億円）

未来への思いを描いて

### CONTENTS

会長ご挨拶	2
コーポレートアイデンティティ	3
経営理念	4
事業コンセプト	5
ビジョン	6
共に育つ共育	7
ビジネスモデル	8
第18期の成果	9
中期経営計画	10
販売物件紹介	11
ドメインの拡大	12・13
バリューチェーンの再構築	14
コーポレートガバナンスの強化	15
全国支店展開	16
JRS社	17
財務諸表（連結）	18・19
財務諸表（個別）	20・21
会社データ	22
株式の状況	23
株主メモ	24

社名の由来

ARDEPRO = ARDENT + PROFESSIONALS

アルデプロ 熱心な プロ集団

※**ARDENT** 「熱心な、熱烈な、火のような、燃えるような、熱い、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

アルデプロは、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社員一人ひとりの人生観や幸福感とかけ離れることなく、同じ方向に収れんすることを第一に考えております。また、これは株主の皆様、アルデプロ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様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**……なにごとにもまず体が資本。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**……… 礼節を重んじる謙虚な心、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。

**理(理念)と利(利益)の追求を通し、株主の価値の極大化を図ります。**

**CSR**を果たすことにより株主の皆様の信頼を得て、企業価値を高めていけるよう努力いたします。

**企業としての社会的存在意義(CSR)を果たす。**  
**CSR=Corporate Social Responsibility**

**中古マンション再生・活性化(再活)事業**  
 ※中古マンション市場を広く認知させる事、さらに再生頻度を上げて流通市場を活性化させることがビジネスコンセプト

**CSR**  
 CSRは、一般に「社会的責任」と訳されています。アルデプロにおきましては、CSRを社会的存在意義と定義し、アルデプロが社会に存在し続ける意義を指す言葉としてCSRを用いています。企業が社会に果たす責任がある、と同時にその企業が社会に存在する、存在し続けるには意義が必要であるとアルデプロは考えます。企業には雇用、生産、納税の三大使命があり、近年では環境保全に対する責任が広く問われています。それらの責任と同時にまたそれ以上にそこに働く人々やステークホルダーの方々に対する企業の存在意義が必要である。それがCSRの根本であると考えます。

- 理念経営に重きをおくことにより**ゴーイングコンサーン**(企業の永続性)を図ります。
- コーポレート・ガバナンス**(企業統治)の機能の充実を図ることにより、長期に投資していただける株主の方々へ貢献する体制を構築します。
- コンプライアンス**(法令遵守)精神の浸透・実践に努めます。
- 雇用・生産・納税の三大使命を果たすことにより企業価値を高めます。
- また、不良債権処理の加速化や既存住宅ストックの流通活性化を図り、営業所展開により地域社会へ貢献してまいります。

**社章について**

- 最終的な目標「心の豊かさ」を頂点に、「経済的豊かさ」と「身体的豊かさ」によって、「**ARDEPRO**」の「**A**」をモチーフにした正三角形を形成しています。
- カラーは火のように燃える赤。“燃えるように輝くプロ集団”を表しています。
- 三角形の欠けた部分は未完成の自分を表し、常にパーフェクトを目指すための戒めとしています。

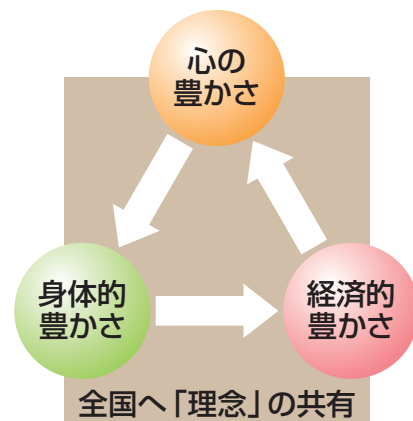
**三つのS**  
**CS=Customer's Satisfaction** 顧客満足  
**ES=Employee's Satisfaction** 従業員満足  
**SS=Shareholder's Satisfaction** 株主満足

## 中古マンションのリーディングカンパニーを目指す

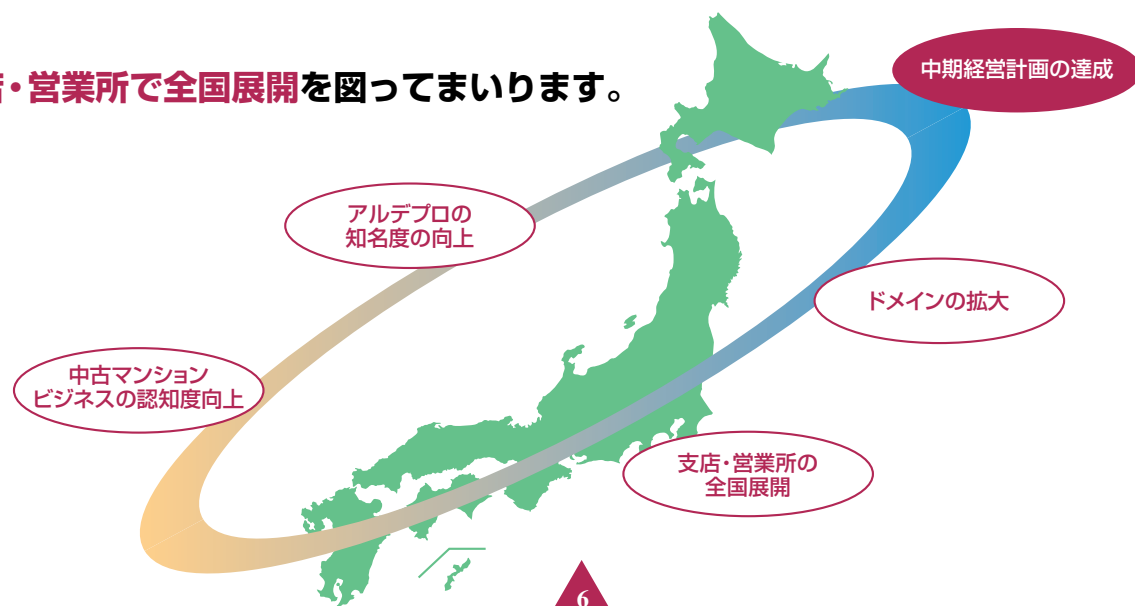
アルデプロでは、理念を達成するためのビジョンとして「中古マンションのリーディングカンパニーを目指す」ことを掲げています。アルデプロの夢であり目標とするところのひとつは、収入の多い少ないに関わらず、すべての世帯のライフスタイルにあわせて、住宅を供給していくことです。また、ひとつには富裕層であるお客様に、投資用物件を豊富な情報の中からお選びいただき、その管理をアルデプログループが行うことで、今までの不便さ、不安定感を解消していただくことです。

## 私たちアルデプロの夢であり目標です

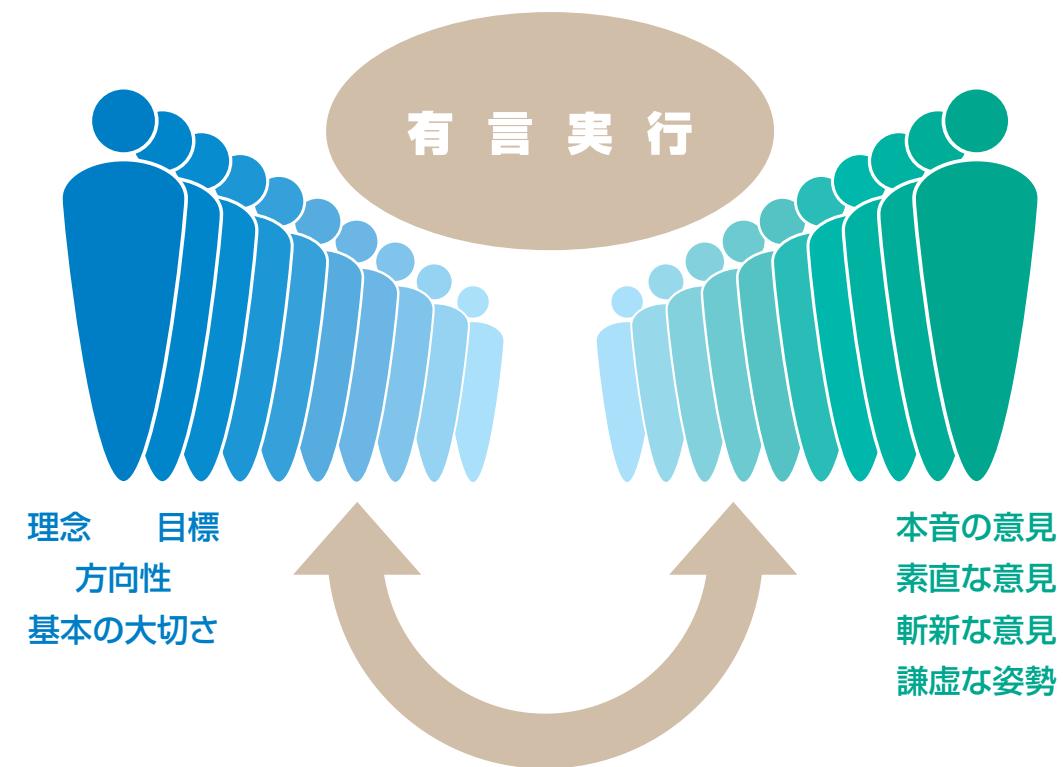
日本国内の全ての世帯で、収入の多い少ないに関わらず、その人、その世帯のライフスタイルにあわせて、「住まい」を「所有する」か「賃貸するか」が自由に選択できる社会を実現してまいります。



## 支店・営業所で全国展開を図ってまいります。



## すべてにおいて『共に育つ』…「共育」の実践



## 当社における教育…それは「教育」ではありません

『共に育つ』を全ての基本として役員・社員の隔たりなく常にお互いを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。今後は、『株主の皆様と共に育つ共育』を実現したいと考えております。



アルデプロは、「中古マンションの再活事業」をコアビジネスとしております。従来の不動産マーケットでは、1棟で流通化されたマンションは1棟で流通させる他なかったビジネスモデルを、区分登記を行なうことで1戸ずつ戸別販売し、中古マンションの再生および流通活性化につなげております。個人又は、法人が所有する中古マンションや社宅等を1棟又は同一棟内より大量に購入し、リフォーム、管理組合設立サポート等を行ない、高い付加価値をつけ戸別もしくは複数戸を実住物件（\*）あるいは投資物件として販売しております。

昨今では不動産の証券化やファンド化などこれまでにない新しい不動産マーケットが形成され、不動産の流動化が活発になっております。アルデプロにおきましても「中古マンションマーケットにおけるリーディングカンパニー」を目指しつつ、新しいマーケットの動きにも対応してまいります。その手始めとして第18期より、商業ビルやホテルなどマンション以外の不動産の再活、流通化を行なっております。

第18期より国土交通大臣免許を取得し支店展開を行なっております。また、プラネットサポート株式会社とジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の2社の子会社化も行なっております。この2社は、賃貸管理と建物管理を主に行なうプロパティ・マネジメント企業であります。さらに第19期より全国に営業所を開設し、個人オーナーからのニーズにも対応してまいります。先に述べたプロパティ・マネジメント事業の強化により、将来の景気動向や金融動向に左右されない強い組織を構築してまいります。

このようなドメインの拡大とバリューチェーンの再構築を図りながら第19期におきましても、3ヵ年の中期経営計画を達成すべく飽くなき挑戦を続けてまいります。



\*アルデプロでは、購入希望者が実際に住むことを前提とした物件を「実住物件」と称しております。

## 第18期 経営成績

第18期におきまして、アルデプログループでは、平成16年9月3日付で、宅地建物取引業者の国土交通大臣免許（国土交通大臣（1）第6933号）を取得し、全国に9支店を開設して営業活動を展開してまいりました。また平成16年9月7日付で、不動産の賃貸管理業等を営むプラネットサポート株式会社の全株式を取得し連結子会社といたしました。同社は、平成17年1月26日付で、マンション管理業者の国土交通大臣免許（国土交通大臣（1）第032754号）を取得し、プロパティ・マネジメント事業の推進に努めてまいりました。これら、全国展開に向けた支店での営業活動の推進のため、またその他事業における子会社事業との相乗効果を図るべく、鋭意、組織・人事・業務の整備を図ってまいりました。

このような状況の中、アルデプログループでは中古マンション再活事業のビジネスモデルの深化を図り、その他事業におけるビジネス機会を積極的に捉えて順調に業績を伸ばすことができました。特に、第18期においては、中古マンション以外にも商業ビル、ホテル等にも対象を広げてまいりました。

この結果、第18期の販売戸数は972戸、販売棟数は39棟を数え、売上高は13,583百万円、経常利益は1,905百万円、当期純利益は1,078百万円となりました。

## セグメント概況

### 中古マンション再活事業

アルデプログループ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実住物件の戸別販売に加えて、事業法人等への販売も強化したため、売上高9,562百万円、営業利益1,330百万円を計上することができました。

### 不動産販売事業

第18期におきまして中古マンション以外にも商業ビル、ホテル等を扱いました。アルデプロはこれまで中古マンションの再生及び流通活性化を主力としてまいりましたが、今後はビジネスドメインを広げて中古マンション以外の不動産にも進出してまいります。その第一弾としてビルでは、群馬県にある商業ビル、商業施設では福岡県にある商業施設、ホテルでは東京都府中市にあるビジネスホテルを取り扱い、それぞれ販売は第18期に終了し、売上高は3,528百万円、営業利益763百万円を計上いたしました。

### その他事業

その他事業は、中古マンション再活事業に付随する事業であります。第18期に主に不動産の賃貸管理を専門とするプラネットサポート株式会社を取得し連結子会社としたことにより、その他事業におきましても売上高493百万円、営業利益301百万円を計上することができました。

## 財政状況

第18期におきましては、積極的な販売活動の結果、税金等調整前当期純利益が1,905百万円となった一方で、たな卸資産は今後のアルデプロ売上拡大の源になるものであり、その取得に努めてまいりました。これらにより、総資産は10,187百万円、自己資本は4,035百万円、自己資本比率は、39.6%になりました。

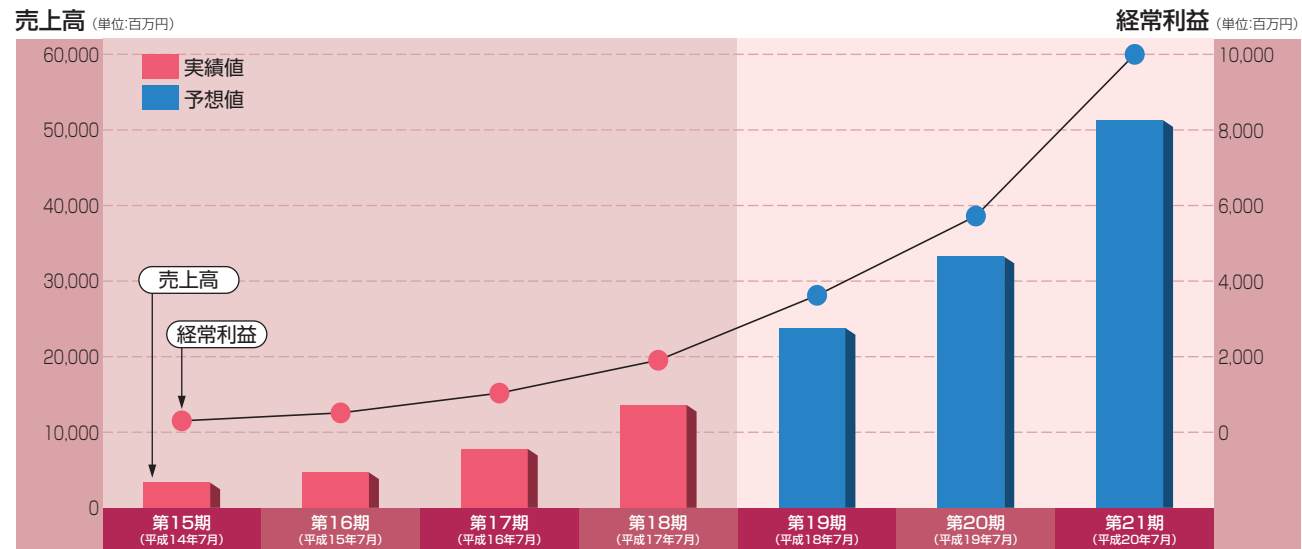
（\*）初めて住宅を購入する人

平成17年9月20日に国土交通省が発表した平成17年の都道府県地価調査にみられるように、地価下げ止まりの動きが広がりを見せています。特に東京都区部では全体で平成2年以來の地価上昇となりました。また、J-REITをはじめとした不動産投資ビジネスも様々に多様化し興隆です。このような経済環境のなか、今後もアルデプログループといたしましては、旧来の不動産業の枠に囚われることなく「ドメインの拡大と不動産ビジネスのバリューチェーンの再構築」を経営目標とし、株主の皆様のご期待に沿えるよう努力してまいります。

(単位：千円)

	第16期 (平成15年7月)	第17期 (平成16年7月)	第18期実績値 (平成17年7月)	第19期予想値 (平成18年7月)	第20期予想値 (平成19年7月)	第21期予想値 (平成20年7月)
売上高	4,541,109	7,775,523	13,583,791	23,758,000	33,260,000	51,230,000
営業利益	624,265	1,178,673	2,110,215	3,824,000	5,986,600	10,758,300
経常利益	472,730	1,036,105	1,905,474	3,483,000	5,654,000	10,246,000
税引前当期純利益	469,762	1,036,075	1,905,141	3,464,000	5,654,000	10,246,000
法人税・住民税・事業税	219,744	478,444	826,938	1,631,000	2,629,000	4,764,000
当期純利益	250,017	557,630	1,078,203	1,833,000	3,025,000	5,482,000
資本金 (千円)	303,000	609,200	1,178,930	1,180,100	1,180,100	1,180,100
発行済株式数 (株)	6,100	59,120	663,120	666,240	666,240	666,240
1株当たり当期純利益 (円)	39,391.41	10,308.74	1,763.17	2,751.26	4,540.40	8,228.26
純資産 (千円)	662,215	1,942,846	4,035,929	5,381,100	—	—
総資産 (千円)	3,146,361	3,632,677	10,187,601	19,433,400	—	—

アルデプロは、平成15年12月5日に1:2、平成16年6月18日に1:4、平成16年12月20日に1:10の株式分割を行なっております。第18期連結会計年度より連結計算書類を作成しているため、第17期までは単体、第18期以降は連結となっております。



## ST.ELMO (セントエルモ)シリーズ



セントエルモ大泉学園



セントエルモ大宮七里



セントエルモ西早稲田



セントエルモ三条

### 『セントエルモ』の名称の由来

「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。

当社ではこの神話にちなみ、何があってもすべてを乗り越え発展していくとの願いを込めて、販売するマンションに「セントエルモ」と命名しました。

### ブランド力の向上

アルデプログループが手がけております「中古マンション再活事業」は、お客様の生活の基盤となる「住宅」を提供する事業であるため、お客様からの「信用」を得ることが重要であります。「信用」を得るためには、良質な商品を提供するだけでなく、提供する商品のブランド力の向上が必要不可欠であると考えております。このブランド力を首都圏から全国へ展開することにより「中古マンション再活」＝「アルデプログループ」と幅広い層に認知していただくために、自社ブランドである「セントエルモ」の浸透を目指してまいります。

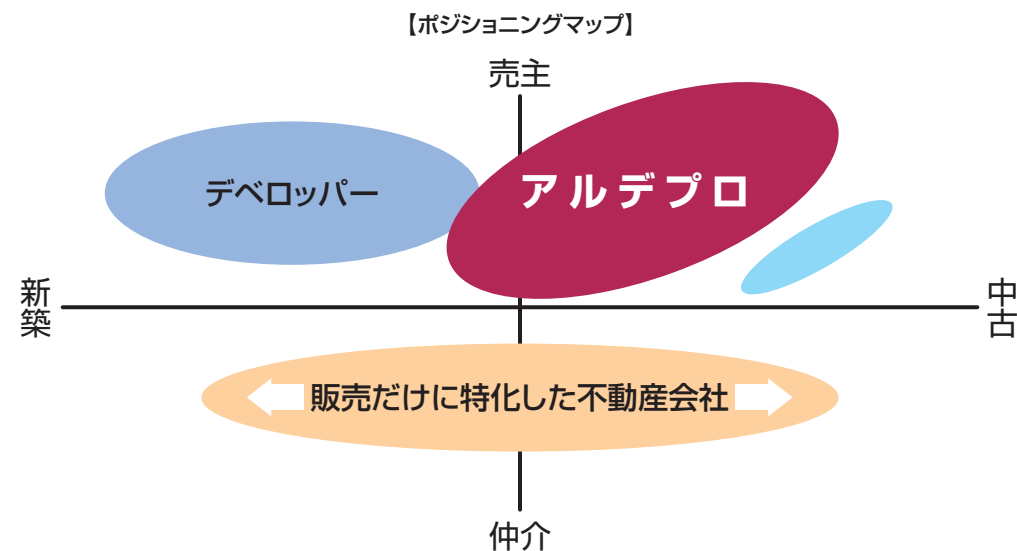
アルデプログループは、これまでの「中古マンション再活事業」構築の過程で培った経営資源を基盤に、第19期よりビジネスドメインをさらに拡大してまいります。

### 1) 仕入……マンション仕入れを強化すると共にビル・商業施設・ホテルへ拡大

アルデプロは、平成16年3月18日に株式会社東京証券取引所マザーズ市場に上場し、また全国主要都市へ支店を開設したことにより、知名度・認知度が格段に向上してきております。こうした環境のなか、中古マンション以外にも多様な不動産の情報が集まっております。今後は、中古マンションにとどまらず、ビル・商業施設・ホテルなどにも領域を拡大してまいります。

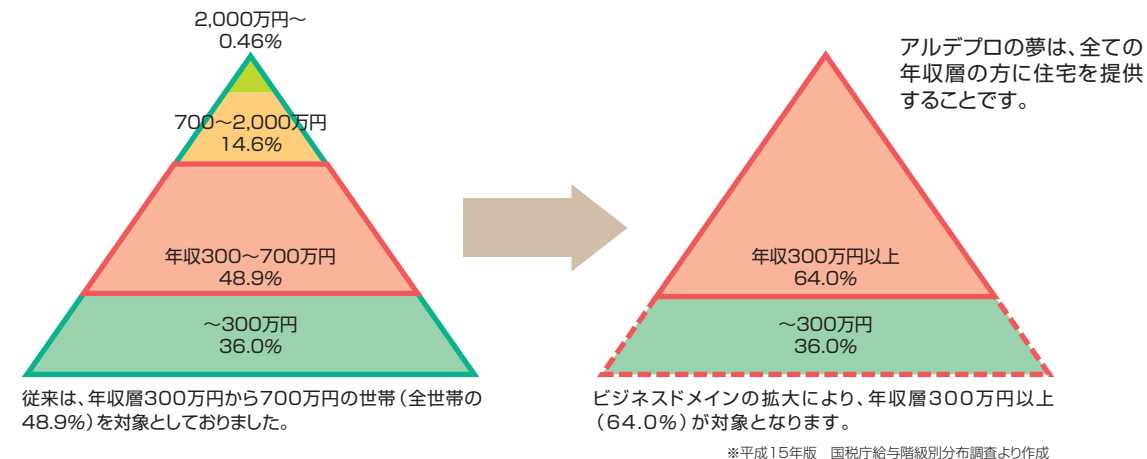
### 2) 在庫となっている新築マンションの販売

今後は、新築マンション（実住向け、投資向け）の流動化事業にも領域を広げてまいります。平成17年8月1日付で株式会社ミレファームから新築マンション部門の営業を譲り受けました。同社は、これまで新築マンションの残戸（新築マンションの売れ残り物件）の販売、ワンルームマンションを中心とした投資物件販売等を主に行なってまいりましたが、アルデプロのこれまでの「中古マンション再活事業」との領域・販売手法におけるシナジー効果が図れること、今後大きく成長が期待される中古マンションの投資物件販売を新たに展開することが可能になります。



### 3) デフレ・ペイオフ対策としての投資販売（年収層UP）

デフレ傾向の継続や、平成17年4月からのペイオフ完全実施に伴い、不動産の収益利回りに着目する投資家層が増えております。不動産投資物件としてこれまで新築物件やワンルームマンションが一般的でしたが、中古ファミリータイプマンションのニーズも高まってきております。このような投資家の方にも満足していただける商品開発を進めてまいります。



### 4) IT部門強化による物件のネット販売

近年のIT化の発展には目覚ましいものがあります。アルデプロにおきましてインターネットによる販売手法の検討・試行を重ねてまいりました。こうした環境を踏まえ、株式会社アイディーユーと平成17年9月5日付で業務提携を行ない、同社が実施する不動産オークション「マザーズオークション」でアルデプロ所有不動産を販売しております。この業務提携により、再生不動産物件の販路を拡大することが可能となります。

### 5) 支店展開から営業所展開へ

全国主要9都市へ支店を開設し営業活動を行なっております。今後これらの支店を核として、さらに各地方の中核都市へ営業所を開設してまいります。

### 6) 1棟仕入から戸別仕入へ

アルデプロはこれまで1棟仕入れ、販売をメインとしてきましたが、これに加え各営業所におきましてはきめ細かく戸別の仕入と販売に対応してまいります。



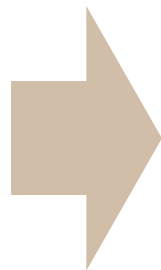
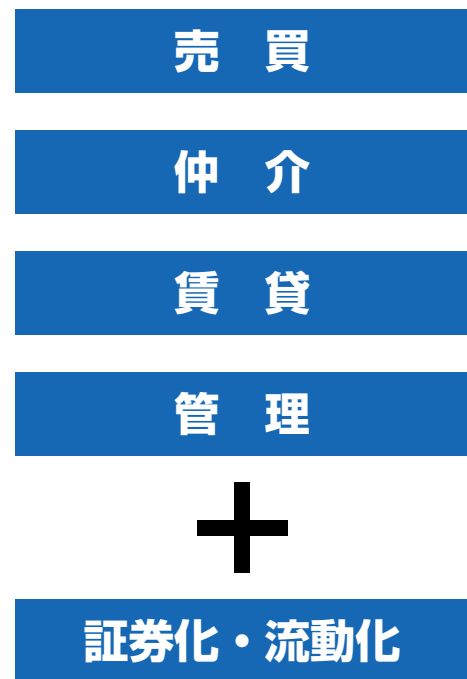
不動産業は従来、売買・仲介・賃貸・管理の4つの分野に分類されてきました。また、最近では流動化や証券化ビジネスも出現してきております。アルデプログループは、これまでの不動産ビジネスの枠に囚われることなく、新たな試みへの飽くなき挑戦を継続してまいります。

これまでのアセット・マネジメント事業を強化すると共に、プロパティ・マネジメント事業を強化し、景気動向や金利動向に左右されない磐石な石垣（基礎）の構築を図ってまいります。

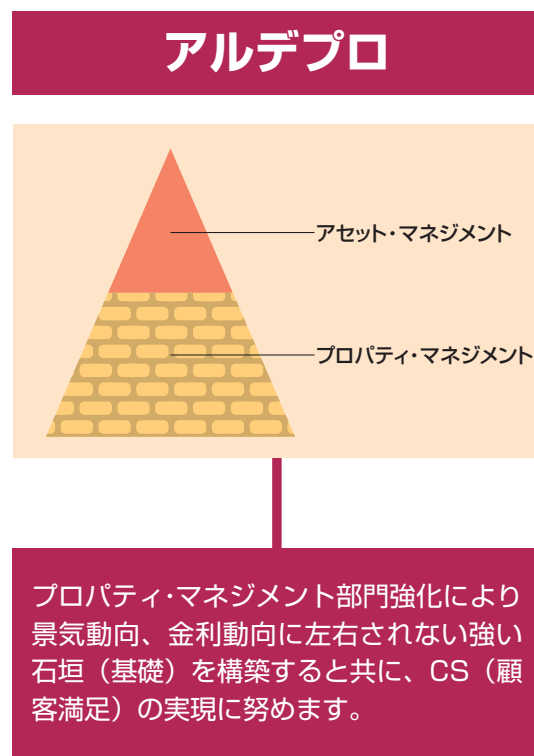
プロパティ・マネジメント部門は、アルデプロをアセット・マネジメント部門で信頼いただいたお客様に、更なる満足を提供する事業となります。この部門を今まで以上に強化・充実することにより、高いレベルのCS（顧客満足）を実現してまいります。

また、アセット・マネジメント部門とプロパティ・マネジメント部門が互いに、より効果的なシナジー戦略を展開できるよう経営組織の改革や業務提携・資本提携を積極的に図ってまいります。

## 従来の不動産モデル



## バリューチェーンの再構築



## コーポレートガバナンスの強化について

コーポレート・ガバナンスが有効に機能することは、継続的に企業価値を高めていくためには極めて基本的なことであります。不正・非効率な経営は企業価値を損なうのみならず、会社の継続的な成長にとって致命的な妨げになると認識しております。アルデプロにおきましては、取締役は平成17年7月期末では4名でありましたが、平成17年10月26日付で6名体制となっております。毎月の定例取締役会のほかにも、経営上の重要事項等につきましては、機動的に取締役会を招集・開催のうえ、審議・決定しております。取締役の人数を6名に絞って社内の情報の流れをスムーズにし、十分に議論を尽くすことで経営上の良い悪いの判断を明確にしていく社風を維持してまいります。そのことにより、不正・不祥事の防止はもとより経営の効率化と意思決定・業務執行の迅速化、さらには競争力の強化と企業価値の向上を目指しております。なお、アルデプロは平成17年4月より執行役員制を採用しており、現在4名を選任しております。急速に変化する経営環境において、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図ることは早急の課題であると認識しております。この執行役員制度により、経営と業務執行に関する機能と責任を明確に分離し、意思決定の迅速化と経営の効率化が可能になると判断しております。また、アルデプロでは経営管理本部内にガバナンス部を設置し、広報・IR・法務等社内外のコーポレート・ガバナンスにおける重要な運用機能の充実に努めております。アルデプロではコンプライアンス委員会、CS（Customer's Satisfaction 顧客満足）委員会、システム委員会等の各種社内委員会を設置しております。トップダウンではなく、ボトムアップによる意見を、各委員会から会長兼代表取締役社長へ直接集約される仕組みを採用しております。

## 経営企画室とIR委員会

経営企画室では、経営方針、年度予算、中期経営計画の策定、重要情報の一元管理ならびに開示情報の公表業務を所管しております。ガバナンス部と経営企画室の連携のうえに組織横断的なプロジェクトとしてIR委員会を設置しております。このIR委員会は、開示情報の収集ならびにステークホルダー向け公表資料の検討等を協議する組織であります。IR委員会は、会長兼代表取締役社長を筆頭に情報開示担当取締役、ガバナンス部部長、担当社員で構成されています。

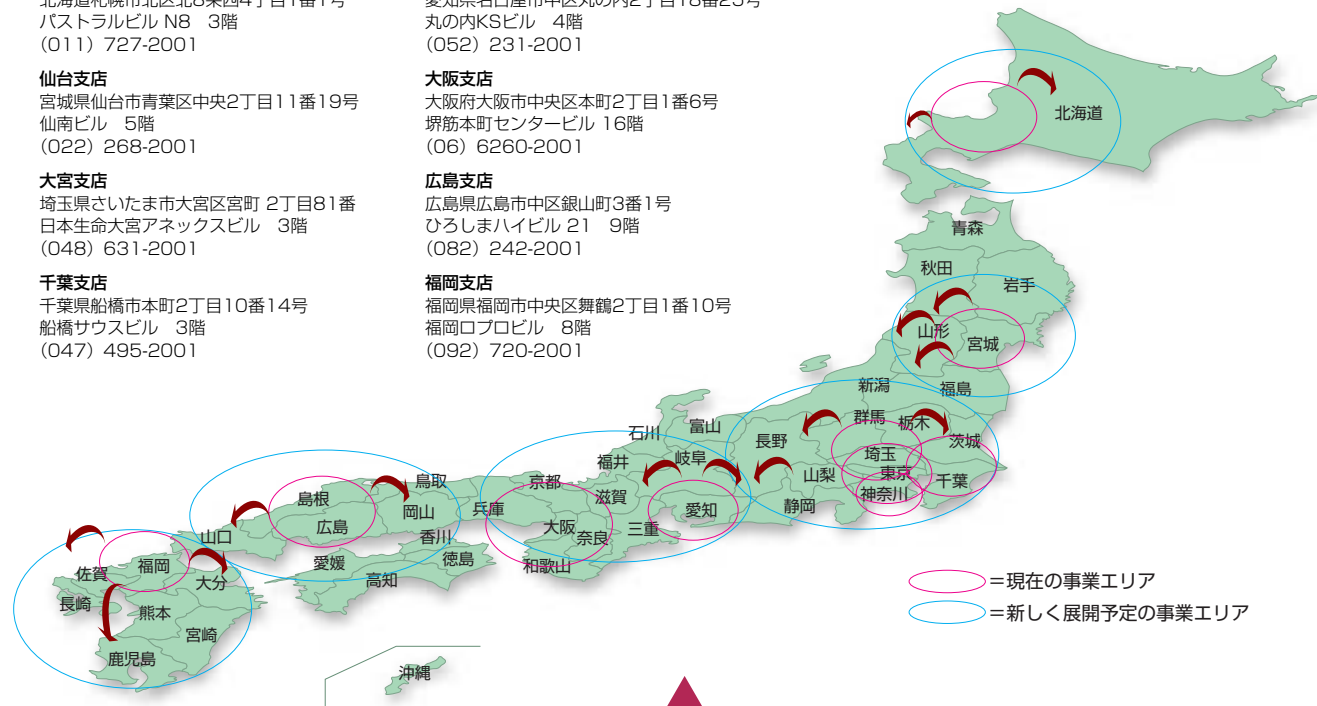




## 全国支店展開による事業エリアの拡大。 約20ヶ所の営業拠点の開設によるさらなるサービス網の拡大へ。

アルデプロでは、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18期中に全国9都市（札幌、仙台、大宮、千葉、横浜、名古屋、大阪、広島、福岡）へ支店を開設してまいりました。第19期よりこれらの支店を核としてさらに、各地方の県庁所在地や中核都市へ営業所を展開してまいります。これら営業所開設予定都市にある物件は、東京を中心とする首都圏や支店設置9都市に比較し、ロットの小さな物件であると考えられます。このような小ロット物件にも対応するべく、さらにきめ細かな営業展開を図ってまいります。

<p><b>本店</b> 東京都新宿区新宿3丁目1番24号 京王新宿三丁目ビル 2階 (03) 5367-2001 (代表)</p>	<p><b>横浜支店</b> 神奈川県横浜市西区北幸2丁目1番6号 鶴見ビル 6階 (045) 317-2001</p>
<p><b>札幌支店</b> 北海道札幌市北区北8条西4丁目1番1号 パストラビル N8 3階 (011) 727-2001</p>	<p><b>名古屋支店</b> 愛知県名古屋市中区丸の内2丁目18番25号 丸の内KSビル 4階 (052) 231-2001</p>
<p><b>仙台支店</b> 宮城県仙台市青葉区中央2丁目11番19号 仙南ビル 5階 (022) 268-2001</p>	<p><b>大阪支店</b> 大阪府大阪市中央区本町2丁目1番6号 堺筋本町センタービル 16階 (06) 6260-2001</p>
<p><b>大宮支店</b> 埼玉県さいたま市大宮区宮町 2丁目81番 日本生命大宮アネックスビル 3階 (048) 631-2001</p>	<p><b>広島支店</b> 広島県広島市中区銀山町3番1号 ひろしまハイビル 21 9階 (082) 242-2001</p>
<p><b>千葉支店</b> 千葉県船橋市本町2丁目10番14号 船橋サウスビル 3階 (047) 495-2001</p>	<p><b>福岡支店</b> 福岡県福岡市中央区舞鶴2丁目1番10号 福岡ロプロビル 8階 (092) 720-2001</p>



アルデプロでは、ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社（JRS社）が有する競争優位性を高く評価し、プロパティ・マネジメント（PM）部門の戦略的子会社とするため、平成17年8月30日現在、JRS社の株式の96.2%を取得しております。JRS社は、顧客セグメントの拡大、サービス内容の拡充、地理的マーケットの拡大という三つの軸から成長が期待できる会社であります。今後は、アルデプログループの本格的なプロパティ・マネジメント業務への事業展開の柱になると考えております。

### JRS社の競争優位性

- ① 効率性の高い組織力
- ② 合理的賃金水準での良質な労働力の確保と優れた人材育成制度
- ③ 社内オペレーションのシステム化によるコスト競争力
- ④ 管理する物件の量と規模
- ⑤ 不動産ファンド、アセット・マネジメント等不動産証券化やビルの投資対象化への対応力
- ⑥ ビルのインテリジェント化や建築設備の高度化に伴う高度で専門的なソフト面での対応力

JRS社のビルメンテナンス事業という最も「不動産に近い」業務の獲得は、第18期より連結対象子会社となっております。また、アルデプログループのプラネットサポート株式会社を含めた、アルデプログループのプロパティ・マネジメント部門の強化となります。

プラネットサポート株式会社とJRS社はともにプロパティ・マネジメント関連企業ですが、主力事業は重複せず、顧客層、主要地域においてそれぞれ異なる強みを有しております。今後JRS社を存続会社として平成17年11月1日付にて合併する予定としております。これによりそれぞれの主力業務の他地域への戦略展開が容易になり、高い相乗効果が見込まれます。さらに、新たな不動産金融マーケットにおけるビルメンテナンス/ビルメンテナンス業務の最も主要な顧客層である不動産ファンド会社やアセット・マネジメント会社は、アルデプロの中古マンション事業の取引相手方でもあることから、今後同顧客層への総合的なソリューション提供力が強化されることとなります。

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第18期 平成17年7月31日現在
●資産の部	
流動資産	9,231
現金及び預金	2,069
売掛金	188
販売用不動産	6,245
仕掛品	45
前渡金	188
繰延税金資産	43
その他	491
貸倒引当金	△41
固定資産	955
有形固定資産	145
無形固定資産	668
投資その他の資産	142
資産合計	10,187

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しております。

アルデブロググループでは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度との比較分析は省略しております。当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益が改善し、また設備投資も緩やかに増加する一方、雇用情勢も厳しさが残るものの改善に広がりが見られ、つれて個人消費も持ち直してきており、景気回復は、底堅く推移してまいりました。

アルデブロググループが属する不動産業界におきましては、首都圏で住宅地・商業地とも地価の下落幅が縮小し上昇に転じた地域もみられるなど、底入れに向けた動きがさらに進みました。アルデブロググループの主要な顧客層であります一次取得者の住宅購入意欲は旺盛なものがあり堅調に推移しております。また、金融機関の不良債権処理の進展、事業会社におけるバランスシート健全化のための保有不動産処分動きや固定資産の減損会計の前倒し適用など、保有不動産の処理が進展する一方、海外投資家および国内投資家によるJ-REIT（公募型不動産投資信託）や私募不動産ファンド等への積極的な投資により、不動産市場の流動化も高まってきております。このような状況の中、アルデブロググループにおきましては売上高、経常利益等上記のような結果を収めることができました。第19期以降につきましても、ドメインの拡大やバリューチェーンの再構築を図り、これまで以上に邁進してまいります。

(単位：百万円)

科目	第18期 平成17年7月31日現在
●負債の部	
流動負債	6,116
買掛金	116
短期借入金	4,532
一年以内返済予定の長期借入金	4
一年以内償還予定社債	100
未払法人税等	616
賞与引当金	18
その他	727
固定負債	34
長期借入金	7
退職給付引当金	26
その他	0
負債合計	6,151
●少数株主持分	0
●資本の部	
資本金	1,178
資本剰余金	1,019
利益剰余金	1,837
資本合計	4,035
負債、少数株主持分および資本合計	10,187

損益計算書

(単位：百万円)

科目	第18期 自平成16年8月1日 至平成17年7月31日
売上高	13,583
売上原価	10,475
販売費及び一般管理費	998
営業利益	2,110
営業外収益	9
営業外費用	214
経常利益	1,905
特別利益	—
特別損失	0
税引前当期純利益	1,905
法人税、住民税及び事業税	840
法人税等調整額	△13
当期純利益	1,078



剰余金計算書

(単位：百万円)

科目	第18期 自平成16年8月1日 至平成17年7月31日
●資本剰余金の部	
資本剰余金期首残高	450
資本剰余金増加高	569
資本剰余金期末残高	1,019
●利益剰余金の部	
利益剰余金期首残高	883
利益剰余金増加高	1,078
利益剰余金減少高	124
利益剰余金期末残高	1,837

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科目	第18期 自平成16年8月1日 至平成17年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,097
投資活動によるキャッシュ・フロー	△973
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,487
現金及び現金同等物の増減額	416
現金及び現金同等物の期首残高	1,567
現金及び現金同等物の当期末残高	1,983

## 財務諸表（個別）

### 貸借対照表

（単位：百万円）

科目	第17期 平成16年7月31日現在	第18期 平成17年7月31日現在
●資産の部		
流動資産	3,541	8,912
現金及び預金	1,603	1,973
売掛金	5	3
販売用不動産	1,785	6,221
仕掛品	15	42
前渡金	64	178
前払費用	4	41
短期貸付金	—	320
繰延税金資産	33	42
その他	29	98
貸倒引当金	0	△9
固定資産	91	815
有形固定資産	77	101
無形固定資産	1	4
投資その他の資産	12	708
資産合計	3,632	9,727

（単位：百万円）

科目	第17期 平成16年7月31日現在	第18期 平成17年7月31日現在
●負債の部		
流動負債	1,575	5,690
買掛金	7	4
短期借入金	1,024	4,520
一年以内返済予定の長期借入金	4	4
一年以内償還予定社債	—	100
未払金	85	218
未払法人税等	383	596
その他	70	246
固定負債	114	11
社債	100	—
長期借入金	11	7
退職給付引当金	2	3
負債合計	1,689	5,701
●資本の部		
資本金	609	1,178
資本剰余金	450	1,019
利益剰余金	883	1,827
資本合計	1,942	4,025
負債及び資本合計	3,632	9,727

### 損益計算書

（単位：百万円）

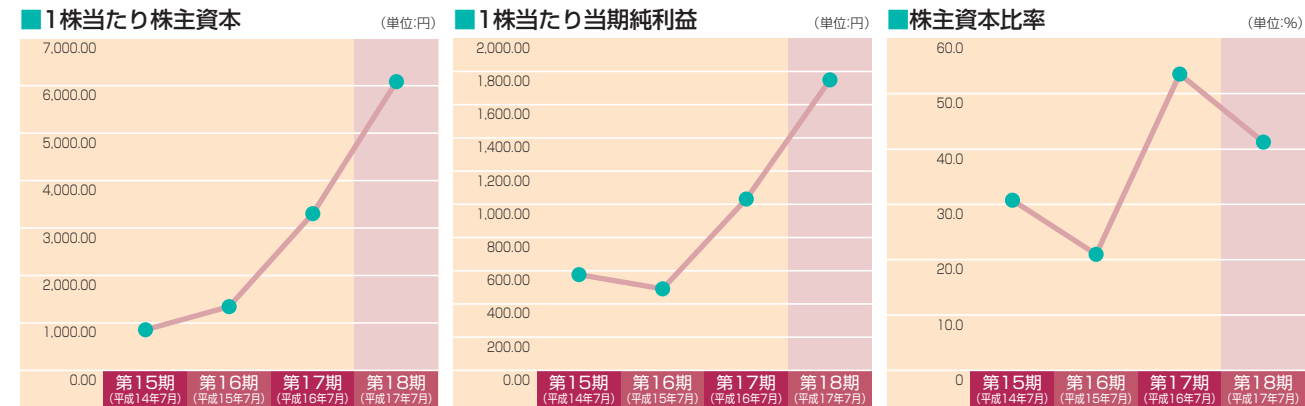
科目	第17期 自平成15年8月1日 至平成16年7月31日	第18期 自平成16年8月1日 至平成17年7月31日
売上高	7,775	13,389
売上原価	6,066	10,366
販売費及び一般管理費	530	923
営業利益	1,178	2,099
営業外収益	5	3
営業外費用	148	213
経常利益	1,036	1,889
税引前当期純利益	1,036	1,889
法人税、住民税及び事業税	495	833
法人税等調整額	△17	△12
当期純利益	557	1,068
前期繰越利益	25	50
中間配当額	—	41
当期末処分利益	583	1,077

### 利益処分

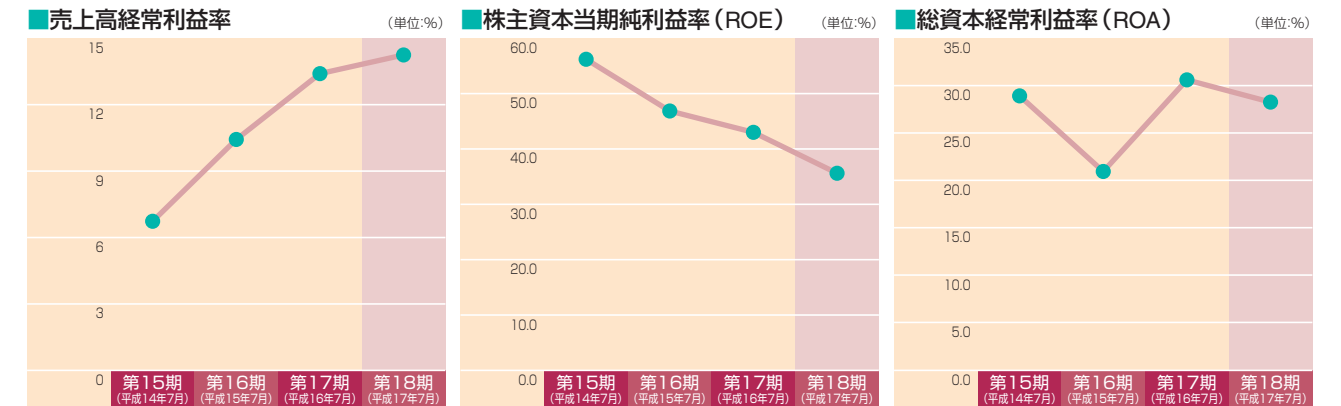
（単位：百万円）

科目	第17期 自平成15年8月1日 至平成16年7月31日	第18期 自平成16年8月1日 至平成17年7月31日
I 当期末処分利益	583	1,077
II 利益処分額		
1 利益配当金	82	285
2 取締役賞与金	—	3
3 任意積立金		
(1) 別途積立金	450	725
III 次期繰越利益	50	63

## 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、平成16年6月18日付をもって1株を4株に、平成16年12月20日付をもって1株を10株に分割しております。  
1株当たり株主資本、1株当たり当期純利益は、各期首に遡及して調整しております。





## 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3丁目1番24号 京王新宿三丁目ビル 2階
- **電話** 03-5367-2001 (代表)
- **設立** 1988年3月1日
- **資本金** 11億7893万円 (平成17年7月31日現在)
- **決算日** 7月31日
- **従業員数** 96名 (平成17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 建築工事の設計・監理・請負および施工
  - 7 信託受益権販売業
  - 8 ビル総合管理業
  - 9 電気工事業
  - 10 管工事業
  - 11 防犯機器販売業
  - 12 総合警備保障業務
  - 13 建築設備定期検査業務
  - 14 建築物の営繕工事
  - 15 印刷物の企画、デザイン、編集、印刷、製本、配送に関する事業
  - 16 上記各号に付帯する一切の事業

アルデプロは、平成17年9月1日より本社事務所を上記に移転しております。

## 役員

会長兼代表取締役社長	秋元 竜 弥	常勤監査役	石川 和 司
専務取締役	新山 隆 史	監査役	伊禮 勇 吉
常務取締役	久保 玲 士	監査役	中村 元 彦
取締役	高橋 康 夫		
取締役	片浦 達 也		
取締役	遠藤 正 博		

## 株式の状況 (平成17年7月31日現在)

- **会社が発行する株式の総数** ……………1,024,000株
- **発行済株式の総数** ……………663,120株
- **株主数** ……………5,015名
- **大株主**

株主名	持株数	議決権比率
秋元 竜弥	410,000 株	61.83 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	19,686	2.97
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	15,375	2.32
KOBE証券株式会社	9,829	1.48
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	7,626	1.15
山下 正芳	6,261	0.94
大和証券株式会社	5,852	0.88
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,490	0.83
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	5,406	0.82
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	5,202	0.78

## 株主分布状況 (平成17年7月31日現在)

