



(財) 財務会計基準機構会員

平成18年7月期 決算短信 (連結)

平成18年9月5日

上場会社名 株式会社アルデプロ
コード番号 8925上場取引所
本社所在都道府県東証マザーズ
東京都(URL <http://www.ardepro.co.jp>)代表者 役職名 会長兼代表取締役社長
問合せ先責任者 役職名 常務取締役経営管理本部長氏名 秋元 竜弥
氏名 久保 玲士
TEL (03)5367-2001 (代表)

決算取締役会開催日 平成18年9月5日

米国会計基準採用の有無 無

1. 18年7月期の連結業績 (平成17年8月1日～平成18年7月31日)

(1) 連結経営成績

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年7月期	43,001	216.6	7,171	239.8	6,698	251.5
17年7月期	13,583	—	2,110	—	1,905	—

	当期純利益		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 経常利益率	
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%	%	%		
18年7月期	3,739	246.8	5,572	12	5,511	23	50.3	30.9	15.6			
17年7月期	1,078	—	1,763	17	1,652	97	36.1	27.6	14.0			

- (注) ① 持分法投資損益 18年7月期 一百万円 17年7月期 一百万円
 ② 期中平均株式数(連結) 18年7月期 671,065株 17年7月期 609,332株
 ③ 平成16年12月20日付で1株を10株に分割しておりますが、平成17年7月期の期中平均株式数および1株当たり当期純利益は、期首に分割が行われたものとして計算しております。
 ④ 会計処理の方法の変更 有
 ⑤ 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率であります。

(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	
18年7月期	33,130		10,835		32.7	15,694	78	
17年7月期	10,187		4,035		39.6	6,080	47	

(注) 期末発行済株式数(連結) 18年7月期 690,379株 17年7月期 663,120株

(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	%
18年7月期	△7,463		△1,390		15,509		8,639	
17年7月期	△3,097		△973		4,487		1,983	

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 3社 持分法適用非連結子会社数 一社 持分法適用関連会社数 一社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 3社 (除外) 1社 持分法(新規) 一社 (除外) 一社

2. 19年7月期の連結業績予想 (平成18年8月1日～平成19年7月31日)

	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
中間期	27,857		4,230		2,225	
通期	55,715		8,460		4,451	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 1,289円43銭

※ 上記の業績予想は、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は今後さまざまな要因によって予想数値と異なる場合があります。上記の予想に関する事項につきましては、添付資料11頁をご参照ください。

連結の範囲の検討につきましては、監査中でございます。

1. 企業集団の状況

当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（株式会社アルデプロ）および子会社（ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社、株式会社アルデプロプロパティマネジメント、株式会社尾高電工）により構成されております。

当社グループの事業内容および当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。

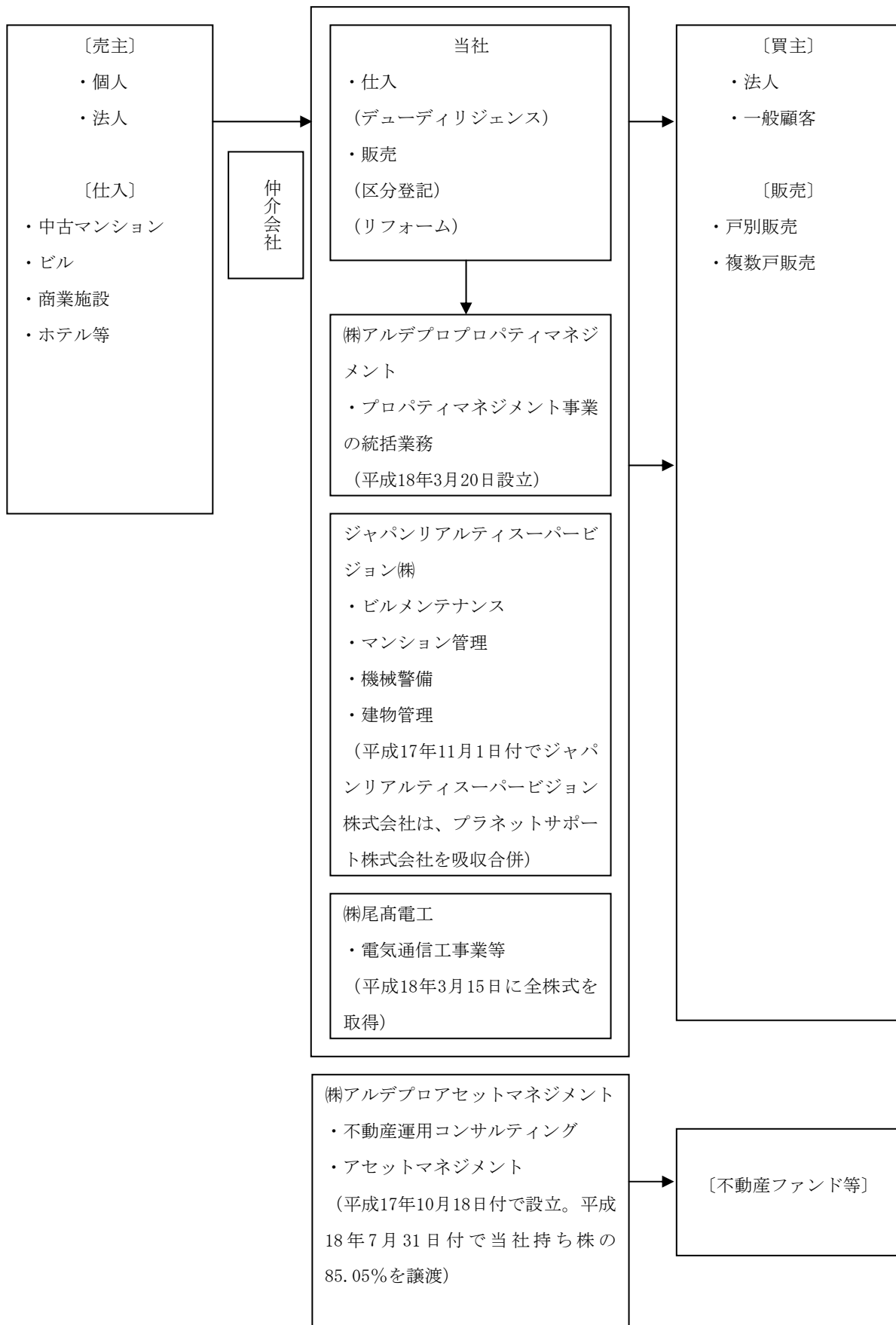
なお、平成17年11月1日付でジャパンリアルティスーパービジョン株式会社はプラネットサポート株式会社を吸収合併しております。また、平成18年3月20日に100%子会社の株式会社アルデプロプロパティマネジメントを設立いたしました。さらに、平成18年3月15日に株式会社尾高電工の全株式を取得し、当社の100%子会社といたしました。なお、平成17年10月18日に100%子会社の株式会社アルデプロアセットマネジメントを設立しましたが、平成18年7月31日付で同社の株式1,701株（発行済株式数に対する割合85.05%）をプラチナ・アドバイザーズ株式会社に譲渡したことにより、同社は当社の連結子会社ではなくなっております。

また、平成18年7月21日付で、ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社東京支社の事業を株式会社アルデプロプロパティマネジメントへ譲渡しております。さらに、平成18年7月31日に当社が保有していたジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を株式会社アルデプロプロパティマネジメントへ譲渡しております。

事業の種類別セグメント	事業の内容
中古マンション再活事業	当事業は、中古マンションの再生および流通活性化を目的としております。具体的には、法人あるいは個人の所有する中古マンションや企業所有の社員寮等を一棟ごと、あるいは同一棟内より大量に購入し、各戸別もしくは複数戸を実住物件（注1）・投資物件として販売する事業であります。購入に際しては、綿密なデューデリジェンスを行い、購入後、区分登記されていない場合には区分登記し、さらに付加価値を高めるため、リフォーム、管理組合の設立等を行い販売しております。
不動産販売事業	当事業は、主に法人が所有する中古のビル、商業施設、ホテル等を一棟ごと購入し、投資物件として販売する事業であります。
その他事業	中古マンション再活事業および不動産販売事業に付随する事業ならびに電気工事業であります。具体的には、①販売物件のリフォーム（株式会社アルデプロプロパティマネジメントが行っております。）、②購入物件の既入居者からの賃貸料収入（販売までの間）、③賃貸物件の管理による代行手数料収入（株式会社アルデプロプロパティマネジメントが行っております。）、④ビル管理業務・マンション管理業務（ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社が行っております。）、⑤電気工事業（株式会社尾高電工が行っております。）、⑥その他手数料等、であります。

（注1）当社では、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。

企業集団についての事業系統図は次のとおりであります。



2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

① 基本的な考え方

当社グループは「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」を追求することであります。

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・従業員のベクトルが乖離することがなくなると考えております。そして、この経営理念は、当社の役員・従業員のみならず顧客、株主の皆さま、そして多くのステークホルダーの皆さまにも追求していただけるとともに、当社グループのビジネスモデルや経営戦略をも深くご理解いただけるものと考えております。また、上記に掲げた理念の追求およびその結果としての利益の追求、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、当社グループはこれまで、「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」を目指して「中古マンション再活事業」を展開してまいりました。「中古マンションマーケットのリーディングカンパニー」という成長戦略では収まりきれなくなった現状に鑑み、今後は「不動産業界のイノベーター」を目指してまいりたいと考えております。不動産業界のイノベーターとは、不動産の様々なドメインで常に革新し続ける企業と考えております。

② 不動産業界のイノベーター

当社グループはこれまで「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」を目指すことを経営戦略に掲げて事業を展開してまいりました。わが国においては広く認知されてこなかった「中古マンション」を当社は「再活（再生・活性化）」し販売するというビジネスを積極的に展開してまいりました。そして「中古マンション再活事業」として初めて平成16年3月に株式会社東京証券取引所マザーズ市場に上場を果たし、徐々にではありますが、「中古マンションマーケット」の認知と中古マンションの活性化に一定の貢献をなしてきたものと自負しております。このことは、当社の株主数が平成17年7月31日時点の5,015名から平成18年7月31日時点の22,237名へと約4.4倍に増加したことからもみてとれると考えております。

今後は、「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」から「不動産業界のイノベーター」を目指してまいります。「不動産業界のイノベーター」とは旧来の不動産業の枠である「売買・仲介・賃貸・管理」にとらわれることなく、常に業際の意識を持ち、不動産ビジネスのバリューチェーンを再構築していく先駆者であると考えております。

③ 理念経営

当社グループは、上記のような「不動産業界のイノベーター」を目指してまいります。しかしそれ以上に、経営の健全性、迅速な意思決定、ならびに経営の執行・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重要課題であると考えております。不公正・非効率な経営は、株主価値を損なうのみならず、会社の成長にとって致命的な妨げになります。

当社グループが掲げる「理念経営」は、「三つのS」（注1）をキーワードとし、これは企業活動の根幹をなすものであると考えております。

そのためには、取締役および執行役員をはじめとする経営者およ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、さらに徹底した対話を重ね経営戦略の共有化を図

っていくことで、株主価値を高めてまいります。

「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、社会的に存在意義のある企業を目指してまいります。

(注1) 「三つのS」

- ①CS…Customer’s Satisfaction (顧客満足)
- ②ES…Employee’s Satisfaction (従業員満足)
- ③SS…Shareholder’s Satisfaction (株主満足)

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆さまに対する利益還元は、経営理念である「三つの豊かさの追求」の具現化の一つとして重要な経営課題であると認識しております。利益還元については、企業価値の長期的最大化に向けて、将来の事業拡大に必要不可欠な在庫投資や、経営体質強化のための内部管理体制の充実への成長投資等を勘案して決定しております。

これらを踏まえ、経営理念の更なる具現化として掲げている「三つのS」のより具体的な数値目標として、配当性向30%超を目指して経営に邁進してまいります。

なお、平成18年7月期の期末配当金につきましては、上記から経営成績に応じた利益配分を行うため、1株当たり1,350円を予定しております。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

投資単位の引き下げにつきましては、当社株主数の拡大および株式の流動性を高めるために有効であると認識しております。当社は平成16年3月18日の株式会社東京証券取引所マザーズ市場への上場後、平成16年6月18日付をもって1株を4株に、また平成16年12月20日付をもって1株を10株に、さらに平成18年8月1日付をもって1株を5株に分割し、株主数の増加および株式の流動性の向上に努めました。今後も、投資し易い環境整備を行い、より多くの株主の皆さまに当社株式を保有していただけるよう、費用と効果を総合的に勘案し株式分割などの投資単位の引き下げを柔軟に検討してまいります。

(4) 目標とする経営指標

当社グループは、経営理念の一つである「経済的な豊かさ」を追求するために、売上高経常利益率を経営の重要な指標と位置づけております。具体的には、売上高経常利益率15%を目指しております。なぜならば、経常利益こそが、株主の皆さまに対する配当還元の原資であり、また従業員に対する豊かさの実現の原資であり、そして何よりも会社が継続して成長していくための根幹であると考えているからであります。売上高経常利益率15%という経営指標を継続的かつ安定的に維持することで、投資家をはじめとする多くのステークホルダーの皆さまに、当社グループが「不動産業界のイノベーター」としてご認識いただけると判断しているためであります。

(5) 中長期的な会社の経営戦略

① 内部戦略のカルティベート (Cultivate: 深耕)

i) 新築開発型案件

当社は、これまで中古マンション再活事業を主力としてまいりました。今後は、新築開発型案件も積極的に取り扱ってまいります。

ii) 支店・営業所体制の整備・拡張

平成18年7月31日現在、当社は全国に9支店、20営業所を開設しており、平成19年7月期中

にさらに営業所を10箇所開設し、9支店30営業所体制に拡張する計画です。この、支店・営業所体制の整備・拡張により全国的に「中古マンション」再生・活性化をさらに推し進め、加えて不動産のあらゆる情報を当社に取り込み売上拡大に結びつけてまいります。

iii) インターネット販売

当社は、株式会社アイディーユーが運営する「MOTHER'S AUCTION」に総額100億円規模の販売用不動産を随時出展しております。これはオークション方式であり、また効率的な人員配置が可能となり、利益率のよい販売手法であると考えております。インターネットでの売上成約率を将来的に50%とすることを目標としております。

iv) 投資販売

日本銀行によるゼロ金利政策の解除により、今後金利の上昇が予想されます。これまでのゼロ金利下においては、有利な投資先を求めていた投資資金が上場REITや私募ファンド等にも流入してまいりました。しかし、国債利回りが2%を目指しているなか、これら、上場REITや私募ファンドの利回りと国債利回りの格差が縮小してきております。こうしたなか、当社ではNOI利回り6%超の収益物件を提供できることから、今後も、投資用不動産の販売を積極化してまいります。

v) ダイア建設株式会社との業務提携による収益の拡大

構造計算書偽造問題の発生により、マンションの耐震性についての関心が高まっております。当社は、旧耐震基準の建物を積極的に仕入れて解体し、再建築して販売してまいります。この再建築に当たり、100年耐久の「ダイアパレスマンション^{TM3}（ティーエムキューブ）シリーズ」を建設しているダイア建設株式会社と提携しております。これにより、不動産の再生とデベロップメントが融合され、新たなシナジーが発現すると見込んでおります。

vi) 株式会社アライヴ コミュニティとの業務提携によるPM事業の強化

当社子会社の株式会社アルデプロプロパティマネジメントは全国の主要プロパティマネジメント（以下、PM）企業と業務提携・資本提携していく予定で、同社が取り扱う管理物件は急増が予想されます。

一方、株式会社アライヴ コミュニティは、マンションデベロッパー、マンション管理会社との提携のもと、マンション専有部に特化した、コーティング事業、リフォーム事業、インテリア商品販売を中心に生活総合支援企業（トータルライフケアサービス）を展開しております。

株式会社アルデプロプロパティマネジメントは当社仕入物件のリフォームを請負っております。株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社アライヴ コミュニティと業務提携することにより、当社仕入物件のリフォームについて品質の標準化が図れ、また迅速な対応が可能となるため、顧客満足度の向上が期待されます。さらに、株式会社アルデプロプロパティマネジメントならびに株式会社アルデプロプロパティマネジメントと業務提携・資本提携するPM企業が全国的に管理する物件について、全国規模でのリフォーム工事請負が可能となり、リフォーム費用の圧縮が期待できます。

vii) ジャパンベストレスキューシステム株式会社との業務提携によるPM事業の強化

ジャパンベストレスキューシステム株式会社は24時間、365日対応の総合生活トラブル解決サービス「生活救急車」を全国展開しており、バイク・自動車のトラブルサービス、ガラス・水まわり・鍵のトラブルサービス、パソコンのトラブルサービスなど、様々なお困りごとに対応

しております。また、トラブルに備えたサポート会員制度も各種展開しております。

当社子会社の株式会社アルデプロプロパティマネジメントは上記のとおり、今後全国の主要PM企業と業務提携・資本提携していく予定で、株式会社アルデプロプロパティマネジメントが取り扱う管理物件は急増が予想されます。

そこで、ジャパンベストレスキューシステム株式会社と株式会社アルデプロプロパティマネジメントが業務提携することにより、ジャパンベストレスキューシステム株式会社にとっては、さらに全国規模で生活トラブル解決サービス事業を拡大することができます。

株式会社アルデプロプロパティマネジメントにとっては、管理する物件に入居するお客様が入居後に安心して生活していただけるよう医療サービスや設備故障など生活上起こりうる様々な生活トラブルに対し、ジャパンベストレスキューシステム株式会社のサービスを利用することができ、競合他社との優位性を発揮できると考えております。さらに、このような付加価値により、賃貸用管理物件のリーシングにおける空室率を大きく軽減できるものと考えております。

② 外部戦略のエクспанション（Expansion：拡張）

i) PM事業

当社グループが全国で営業活動を行ううえで、仕入物件の管理等のPM事業が今後より重要となります。上記のとおり、当社グループの株式会社アルデプロプロパティマネジメントは今後全国各地のPM業界のパートナーと業務提携・資本提携によりネットワークを構築し、当社グループが全国各地に所有する物件の付加価値を高めてまいります。また、パートナー企業の繁栄にも貢献してまいります。

ii) M&A戦略

これらの事業を進めるうえで今後他社との資本提携を積極化してまいります。この資本提携に当たっては、昨年証券市場で話題になっている敵対的買収ではなく、当社「経営理念」（三つの豊かさの追求）を共有したコミュニオンを形成してまいりたいと考えております。

資本提携の目的は、一般的には業務提携の貫徹をさらに強力に推し進めるために、一定の株式を所有することで、強力な業務提携を担保するものであります。当社が考えるM&A戦略においては、理念の共有による一体化が非常に重要であると考えております。従って、まず「経営理念」と「経営戦略」とがどのような重層的な構造を持ちうるか、また、実際の担い手である取締役・従業員の行動規範にどのように影響するかを見極めながら推し進めるものであります。

(6) 会社の対処すべき課題

① ブランド力の向上

当社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、お客さま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。

② 内部管理体制の強化

当社グループは現在、「中古マンション再活事業」および「不動産販売事業」を全国的に展開

するため、全国主要都市の9支店を拠点に、県庁所在地・中核都市に順次営業所を開設し営業活動を行っております。これら営業所の営業活動およびその準備のために、本社から人員を派遣するとともに当該都市で新たに従業員を採用しております。また、子会社におきましても当社同様に従業員への教育、殊にコンプライアンス、内部管理体制構築の徹底を図っております。

このような支店・営業所展開の速さおよび連結対象子会社の状況を踏まえて内部管理・内部牽制の体制作りに邁進しておりますが、経営理念の浸透および能力向上を期した人材育成、コーポレート・ガバナンスの全社的な構築が重要であるため、これらの整備を図ってまいります。

③ 付随事業の深厚・深化

当社グループは、当社の前身であります建物管理（ハード面）事業および賃貸管理（ソフト面）事業のノウハウを活かして「中古マンション再活事業」を展開してまいりました。今後は、子会社の株式会社アルデプロプロパティマネジメントによるプロパティマネジメント業務を強化し、ビルメンテナンス業、賃貸管理業等、不動産の幅広いサービスを提供してまいります。

これにより、景気動向、金利動向に左右されない企業体質の構築を目指してまいります。

(7) 親会社等に関する事項

該当事項はありません。

(8) その他、会社の経営上の重要な事項

当社は、借入金に対して当社代表取締役秋元竜弥より債務保証を受けておりますが、保証料の支払いは行っておりません。なお、平成18年8月31日現在では、債務保証額は7,050千円となっており、今後につきましても順次解消させていく方針であります。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当連結会計期間におけるわが国経済は、消費マインドがおおむね順調に推移するなか、所得の緩やかな増加を背景として個人消費は堅調に増加し、設備投資も企業収益の改善や需要の増加などを受けて増加してまいりました。また、雇用情勢は改善に広がりが見られるなど、景気の緩やかな回復傾向が続いております。しかしながら、原油価格の上昇や日本銀行のゼロ金利政策の解除に伴う金利上昇不安など、今後とも国内景気の先行きには注意を要する状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都心を中心とする超高層マンションブームや不動産ファンドの投資競争の激化等により、3大都市圏の公示地価はほぼすべての地点で上昇または横ばいとなり、資産デフレから脱却したとの見方もあります。一方、日本銀行のゼロ金利政策の解除など金利上昇懸念の影響などからJ-REIT（上場不動産投資信託）や私募不動産投資ファンドなどの需要に変化の兆しが現れつつあります。

こうした環境下、当連結会計期間において、当社グループの中核企業である株式会社アルデプロでは個人向け中古マンションの販売に加え、投資用不動産の販売に注力してまいりました。地域別でもこれまでの首都圏に加え、全国9支店の売上が好調に推移しました。

また、子会社のジャパンリアルティスーパービジョン株式会社においてもビル管理、マンション管理、リフォーム工事等概ね順調に推移しました。

この結果、当連結会計期間の販売戸数は2,415戸、販売建物数は211棟を数え、売上高は430億1百万円（前期比216.6%増）、経常利益は66億98百万円（同251.5%増）、当期純利益は37億39百万円（同246.8%増）となりました。

当連結会計期間における各事業の種類別セグメントの概況は次のとおりであります。

①中古マンション再活事業

当社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（注1）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引き続き好調に推移し、売上高262億79百万円（前年同期比174.8%増）、営業利益41億95百万円（同215.3%増）を計上することができました。

②不動産販売事業

当連結会計期間においても引き続き商業ビル等の販売は好調に推移しました。当事業の売上高は143億64百万円（同307.1%増）、営業利益30億99百万円（同305.8%増）を計上いたしました。

③その他事業

その他事業は、中古マンション再活事業および不動産販売事業に付随するビルメンテナンス、マンション管理、賃貸管理等のプロパティマネジメント事業等であります。これら事業は概ね好調に推移し、売上高26億72百万円（同441.3%増）、営業利益4億57百万円（同51.6%増）を計上することができました。

（注1）初めて住宅を購入する人。

(2) 財政状態

当連結会計期間においては、積極的な販売活動の結果、税金等調整前当期純利益が66億85百万円となりました。一方、今後の売上高の拡大をにらみ、不動産物件の仕入を積極的に進めてまいりま

した。これらにより、総資産は331億30百万円(前連結会計年度末比225.2%増)、純資産は108億35百万円(前連結会計年度末比168.5%増)、自己資本比率は32.7%になりました。

(流動資産)

当連結会計期間末の流動資産は306億85百万円(前連結会計年度末比232.4%増)となりました。主な項目として、今後の売上高の拡大を見込み仕入を積極的に進めたため、販売用不動産が195億97百万円となりました。

(固定資産)

当連結会計期間末の固定資産は24億45百万円(前連結会計年度末比155.9%増)となりました。主な項目として、子会社の増加や出資の増加による投資有価証券9億64百万円、連結子会社の取得によるのれんが9億73百万円となりました。

(流動負債)

当連結会計期間末の流動負債は218億7百万円(前連結会計年度末比256.5%増)となりました。主な項目として、短期借入金が166億74百万円となりました。当社では、物件仕入の際、その資金は金融機関からの借入金を充当しており、物件仕入の増加に伴い、短期借入金が流動負債の大きな割合を占めております。

(固定負債)

当連結会計期間末の固定負債は4億87百万円(前連結会計年度末比1,293.6%増)となりました。主な項目として平成17年11月29日に発行した社債4億50百万円があります。

(純資産)

当連結会計期間末の純資産の部合計は108億35百万円(前連結会計年度末の資本の部との比較では168.5%増)となりました。主な内訳は、資本金29億30百万円、資本準備金27億71百万円、利益剰余金51億26百万円であります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、86億39百万円となり、前連結会計年度末に比べ66億55百万円増加しました。これは、売上高の増加による税金等調整前当期純利益の計上や短期借入等による資金調達によるものであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果支出した資金は74億63百万円(前連結会計期間は30億97百万円の支出)となりました。これは、税金等調整前当期純利益66億85百万円を計上したものの、主として今後の売上高拡大を見込み、物件仕入を進めたことからたな卸資産が134億46百万円増加したこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果支出した資金は13億90百万円(前連結会計期間は9億73百万円の支出)となりました。これは、主として投資有価証券の取得による支出25億6百万円や連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出6億31百万円等があったものの、投資有価証券の売却による収入15億72百万円があったこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果増加した資金は155億9百万円(前連結会計期間は44億87百万円の収入)となりました。これは、主として短期借入金の純増加額121億42百万円および株式の発行による収入34億81百万

円等によるものであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドについては、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (平成17年7月31日現在)	当連結会計年度末 (平成18年7月31日現在)
自己資本比率 (%)	39.6	32.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	427.6	308.1
債務償還年数 (年)	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—

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：株式時価総額÷総資産

債務償還年数：有利子負債÷営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー÷利払い

※いずれも連結ベースの財務諸表により計算しております。

※株式時価総額は、期末株価終値×発行済株式総数により計算しております。ただし、当連結会計年度末については、平成18年7月31日を基準日とする1：5の株式分割を考慮しております。

※営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」を使用しております。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。

※前連結会計年度および当連結会計年度の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数およびインタレスト・カバレッジ・レシオは算出しておりません。

(3) 通期の見通し

今後の見通しといたしましては、大都市圏では地価の緩やかな上昇傾向が続くものと予想されます。また、マンション供給も引き続き高水準で推移すると見込まれます。一方、金融情勢につきましては、量的金融緩和の解除、ゼロ金利政策の解除等、今後金利が緩やかに上昇することが予想され、不動産投資市場の動向には注視していかなければならないと考えております。

こうした環境下、当社は中長期的な経営戦略に基づき、「不動産業界のイノベーター」を目指して事業の発展に努めてまいります。

平成19年7月期の連結業績予想といたしましては、売上高557億15百万円、経常利益84億60百万円、当期純利益44億51百万円を見込んでおります。また、平成19年7月期の個別業績予想といたしましては、売上高535億41百万円、経常利益84億77百万円、当期純利益44億68百万円を見込んでおります。

(4) 事業等のリスク

以下に、当社グループの事業展開上、リスク要因となる可能性があると考えられる主要な事項を記載いたします。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、あるいは発生した場合の適切な対応に努める所存であります。また、文中における将来に関する事項は、当連結会計期間末現在において、当社グループが判断したものであります。

I 業界動向について

① 業界における法的規制について

当社グループは、不動産関連業界に属し、なかでも当該業界におけるマンションの取引については「宅地建物取引業法」、「建物の区分所有等に関する法律」、「借地借家法」、「建築基準法」、「都市計画法」等の法的規制があります。当社グループは、不動産流通業者としてこれらの規制を

受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の流通業務、賃貸業務等を行っております。そのため、上記法律の改廃や新たな法的規制の新設によっては当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

② 景気動向等が当社グループの事業に与える影響について

不動産業界の業況は、一般的に景気動向、金利動向、地価動向、税制および法的規制等の要因により影響を受けております。当社グループでは、一般個人顧客に中古マンションを販売する場合、賃貸住宅に居住しているお客様を中心に営業を行っておりますが、物件価格の上昇や金利の上昇等により、中古マンションに対する購買意欲が相対的に減退した場合、業績に影響を与える可能性があります。

③ 競合および価格競争について

当社グループは、主に実住物件は一次取得者に、また投資物件は法人および個人を対象に、一般的に新築マンションに比べて安価な中古マンションを提供しております。

当社グループとしてはさらにノウハウを蓄積し同事業の拡大を企図しておりますが、今後において競合企業の増加は否定できません。今後、競争の激化により販売戸数が減少した場合、または仕入物件の減少や価格競争により採算が悪化した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

II 事業内容について

① 在庫リスクについて

当社グループでは、販売物件の価格、戸数等を総合的に勘案して営業戦略を立案しております。また、販売の進捗状況を迅速かつ的確に把握し、当初の計画どおりに販売が行われていない場合には積極的に営業戦略の見直し・改善を図る等、機動的な営業体制を構築することで効率的な販売ができるよう努力しております。しかしながら、物件仕入におけるデューデリジェンスがうまくいかなかった場合等、何らかの理由により販売が順調に進まず、在庫が滞留した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

② 有利子負債への依存について

当社グループの不動産プロジェクトにおける不動産取得費は、主に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産額に占める有利子負債の割合が高く、当社グループの経営成績および財政状態は金利変動により影響を受ける可能性があります。

資金調達に際しては、当社グループでは特定の金融機関に依存することなく個別案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資の了解を得た後にプロジェクトを進行させております。ただし、何らかの理由により資金調達が不十分、あるいは不調に終わった場合には、物件仕入が計画通りに遂行されず、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(単位：千円)

	前連結会計年度末 (平成17年7月31日現在)	当連結会計年度末 (平成18年7月31日現在)
有利子負債残高 (A)	4,644,232	17,132,340
総資産額 (B)	10,187,601	33,130,822
有利子負債依存度 (A÷B)	45.6%	51.7%

③ 知的財産権について

当社グループでは、一棟仕入を行った物件に対して「セントエルモ」のブランドを冠して販売し

ております。当ブランドはすでに商標権を取得しておりますが、今後も必要に応じて知的財産権の登録出願を行う等、その保護を図る方針であります。当社グループにおきましては、現時点までにブランドに関して重大なトラブルが生じた事実はありませんが、ブランドに関してトラブルが生じた場合、当社グループの業績および今後の事業展開に影響を受ける可能性があります。

④ 訴訟の可能性について

当社グループが販売・施工・管理する不動産物件において瑕疵の発生、管理状況に対する顧客からのクレーム、入退居時の居住者とのトラブル、販売方法に関するトラブル等の発生を理由とする、またはこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容および結果によっては当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 顧客情報について

当社グループは営業活動に伴って入手した顧客情報を、当社グループ内のコンピュータシステム上において管理しております。顧客情報の管理には細心の注意を払っておりますが、外部からの不正な手段によるサーバー内への侵入等により、顧客情報の外部への漏洩が発生した場合、当社グループの信用力が低下し、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

III 事業体制について

① グループ化の拡大について

当社は平成18年7月31日現在、取締役5名、監査役3名、従業員145名と組織が比較的小さく、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。これまでの中古マンション再活事業のみならず、今後は、従来の売買、仲介、賃貸、管理、そして流動化や証券化ビジネスの枠に囚われることなく、ビジネスドメインを拡大してまいります。そのために、グループ間での業務執行体制と内部管理・牽制体制の強化・充実を図っていく予定であります。しかしながら、当社グループの事業の拡大に伴い、十分かつ適切な内部管理・牽制体制の強化ができなくなった場合、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 人材の確保について

当社グループの営む事業は人的資本により成り立っており、当社グループの成長速度に見合った人材の確保が経営上の重要な課題となっております。

当社グループは、当社グループが掲げる経営理念に賛同できることを重要な要素として、多種多様な業界からの中途採用ならびに新卒採用を中心に採用活動を行っております。

さらに、経営理念をグループ全社で追求することにより、部門間での人事異動を可能にし、人材の有効活用が実現すると考えております。しかしながら、当社グループの求める人材が十分に確保できない場合または現在在職している人材が流出し、必要な人材を確保できなくなった場合、当社グループの業績および今後の事業推進に影響を与える可能性があります。

IV その他

当社グループは、当社の取締役および従業員の業績向上に対する志気を高めることを目的として、取締役および従業員等に対してインセンティブ制度を導入しております。当該制度は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21に基づく新株予約権を付与しているものであり、平成15年5月16日、平成15年7月28日、平成16年6月23日および平成17年10月26日に開催された株主総会の特別決議をもとに、取締役、従業員および社外協力者に対して付与しております。当社の発行済株式数は平成18年7月31日現在で690,379株であり、このほか当該新株予約権にかかる新株発行予定数の合計は平成18年7

月31日現在で、4,512株であります。

なお、当該新株予約権が行使された場合、当社の株式価値が希薄化することになります。さらに当社は、今後もストック・オプション等のインセンティブプランを実施することも検討しており、株式価値の希薄化を生じさせる可能性があります。

4. 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

① 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年7月31日)		当連結会計年度 (平成18年7月31日)		比較増減	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金	※2	2,069,503		8,801,345		6,731,842	
2 受取手形及び売掛金	※5	188,587		800,489		611,901	
3 有価証券		—		50,326		50,326	
4 販売用不動産	※2	6,245,580		19,597,304		13,351,724	
5 仕掛品		45,010		149,267		104,257	
6 前渡金		188,906		534,308		345,402	
7 繰延税金資産		43,938		245,501		201,562	
8 その他		491,455		571,895		80,439	
貸倒引当金		△41,149		△64,969		△23,820	
流動資産合計		9,231,832	90.6	30,685,468	92.6	21,453,636	
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1)建物及び構築物	※2	31,285		53,475		22,189	
(2)機械装置及び運搬具		13,816		15,689		1,873	
(3)工具器具備品		17,686		60,838		43,151	
(4)土地	※2	82,223		64,073		△18,150	
有形固定資産合計	※1	145,012	1.4	194,076	0.6	49,064	
2 無形固定資産							
(1)のれん		—		973,661		973,661	
(2)営業権		78,734		—		△78,734	
(3)連結調整勘定		574,514		—		△574,514	
(4)その他		14,862		21,901		7,039	
無形固定資産合計		668,112	6.6	995,562	3.0	327,450	
3 投資その他の資産							
(1)投資有価証券		25,000		964,787		939,787	
(2)繰延税金資産		4,429		44,099		39,669	
(3)その他		113,215		246,827		133,612	
投資その他の資産合計		142,645	1.4	1,255,714	3.8	1,113,069	
固定資産合計		955,769	9.4	2,445,354	7.4	1,489,585	
資産合計		10,187,601	100.0	33,130,822	100.0	22,943,220	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年7月31日)		当連結会計年度 (平成18年7月31日)		比較増減	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	
(負債の部)							
I 流動負債							
1 買掛金		116,286		228,259		111,972	
2 短期借入金	※2 ※4	4,532,372		16,674,920		12,142,548	
3 一年以内返済予定の 長期借入金		4,440		4,440		—	
4 一年以内償還予定社債		100,000		—		△100,000	
5 未払法人税等		616,773		2,797,811		2,181,038	
6 賞与引当金		18,977		32,176		13,198	
7 役員賞与引当金		—		3,850		3,850	
8 その他		727,780		2,066,338		1,338,557	
流動負債合計		6,116,630	60.0	21,807,795	65.8	15,691,165	
II 固定負債							
1 社債		—		450,000		450,000	
2 長期借入金		7,420		2,980		△4,440	
3 退職給付引当金		26,998		34,695		7,696	
4 その他		576		—		△576	
固定負債合計		34,995	0.3	487,675	1.5	452,680	
負債合計		6,151,625	60.4	22,295,471	67.3	16,143,845	
(少数株主持分)							
少数株主持分		46	0.0	—	—	△46	
(資本の部)							
I 資本金	※3	1,178,930	11.6	—	—	△1,178,930	
II 資本剰余金		1,019,900	10.0	—	—	△1,019,900	
III 利益剰余金		1,837,099	18.0	—	—	△1,837,099	
資本合計		4,035,929	39.6	—	—	△4,035,929	
負債、少数株主持分 及び資本合計		10,187,601	100.0	—	—	△10,187,601	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年7月31日)		当連結会計年度 (平成18年7月31日)		比較増減	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	
(純資産の部)							
I 株主資本							
1 資本金		—	—	2,930,948	8.8	2,930,948	
2 資本剰余金		—	—	2,771,918	8.4	2,771,918	
3 利益剰余金		—	—	5,126,905	15.5	5,126,905	
株主資本合計		—	—	10,829,771	32.7	10,829,771	
II 少数株主持分		—	—	5,579	0.0	5,579	
純資産合計		—	—	10,835,351	32.7	10,835,351	
負債純資産合計		—	—	33,130,822	100.0	33,130,822	

② 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 7月31日)		比較増減				
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		
I 売上高	※ 1		13,583,791	100.0	43,001,471	100.0	29,417,679			
II 売上原価			10,475,202	77.1	33,648,697	78.3	23,173,494			
売上総利益			3,108,589	22.9	9,352,773	21.7	6,244,184			
III 販売費及び一般管理費			998,373	7.4	2,181,252	5.1	1,182,878			
営業利益			2,110,215	15.5	7,171,521	16.7	5,061,306			
IV 営業外収益										
1 受取利息			870		1,976		1,106			
2 その他			8,757	9,627	0.1	70,930	72,907	0.2	62,173	63,279
V 営業外費用										
1 支払利息			98,081		305,437		207,355			
2 支払手数料		44,019		68,113		24,093				
3 消費税相殺差損		50,636		76,069		25,433				
4 新株発行費		20,181		22,647		2,465				
5 その他		1,450	214,368	1.6	73,978	546,245	1.3	72,528	331,876	
経常利益			1,905,474	14.0		6,698,183	15.6		4,792,708	
VI 特別利益										
1 関係会社株式売却益		—			51,918		51,918			
2 移転利益		—			1,904		1,904			
3 貸倒引当金戻入益		—			6,216		6,216			
4 土地売却益		—			32,043		32,043			
5 前期損益修正益		—	—	—	6,058	98,141	0.1	6,058	98,141	
VII 特別損失	※ 2									
1 固定資産除却損			332		9,184		8,852			
2 固定資産売却損			—		35		35			
3 本社移転費用			—		8,842		8,842			
4 前期損益修正損			—		6,403		6,403			
5 貸倒引当金繰入額			—		19,052		19,052			
6 貸倒損失			—		1,968		1,968			
7 移転損失			—		17,371		17,371			
8 のれん償却額			—		28,571		28,571			
9 販売用不動産 構造等調査費用			—	332	0.0	19,719	111,148	0.3	19,719	110,816
税金等調整前当期純利益			1,905,141	14.0		6,685,175	15.5		4,780,034	
法人税、住民税 及び事業税		840,566			3,185,175		2,344,608			
法人税等調整額		△13,628	826,938	6.1	△238,577	2,946,597	6.9	△224,949	2,119,659	
少数株主損失			—			△683	0.0		△683	
当期純利益			1,078,203	7.9		3,739,261	8.7		2,661,057	

③ 連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書

連結剰余金計算書

		前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高			450,200
II 資本剰余金増加高			
1 増資による新株の発行		569,700	569,700
III 資本剰余金期末残高			1,019,900
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高			883,446
II 利益剰余金増加高			
1 当期純利益		1,078,203	1,078,203
III 利益剰余金減少高			
1 配当金		82,768	
2 中間配当額		41,781	124,549
IV 利益剰余金期末残高			1,837,099

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)

	株主資本				少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計		
平成17年7月31日残高(千円)	1,178,930	1,019,900	1,837,099	4,035,929	—	4,035,929
連結会計年度中の変動額						
新株の発行	1,752,018	1,752,018	—	3,504,036	—	3,504,036
剰余金の配当	—	—	△451,741	△451,741	—	△451,741
役員賞与の支給	—	—	△3,850	△3,850	—	△3,850
当期純利益	—	—	3,739,261	3,739,261	—	3,739,261
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	5,579	5,579
連結子会社減少による剰余 金増加額	—	—	6,136	6,136	—	6,136
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	1,752,018	1,752,018	3,289,805	6,793,841	5,579	6,799,421
平成18年7月31日残高(千円)	2,930,948	2,771,918	5,126,905	10,829,771	5,579	10,835,351

④ 連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)	比較増減
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
I 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		1,905,141	6,685,175	4,780,034
減価償却費		6,783	22,940	16,157
のれん償却額		—	168,950	168,950
連結調整勘定償却額		6,208	—	△6,208
貸倒引当金の増減額(減少:△)		9,940	22,077	12,137
賞与引当金の増減額(減少:△)		10,137	12,935	2,798
役員賞与引当金の増減額(減少:△)		—	3,850	3,850
退職給付引当金の増加額		1,613	△626	△2,240
受取利息及び受取配当金		△870	△1,976	△1,106
支払利息		98,081	305,437	207,355
新株発行費		20,181	22,647	2,465
社債発行費		—	8,550	8,550
関係会社株式売却益		—	△51,918	△51,918
土地売却益		—	△32,043	△32,043
固定資産除却損		332	9,184	8,852
固定資産売却損		—	35	35
本社移転費用		—	8,842	8,842
売上債権の増減額(増加:△)		△11,135	△561,896	△550,761
たな卸資産の増減額(増加:△)		△4,489,564	△13,446,224	△8,956,659
前渡金の増減額(増加:△)		△114,358	△345,402	△231,043
その他流動資産の増減額(増加:△)		△15,153	△293,879	△278,726
仕入債務の増減額(減少:△)		840	△201	△1,042
未払消費税等の増減額(減少:△)		△76,244	△3,701	72,542
前受金の増減額(減少:△)		11,057	132,914	121,856
その他流動負債の増減額(減少:△)		294,251	1,226,297	932,045
その他		1,125	△2,677	△3,802
小計		△2,341,630	△6,110,708	△3,769,078
利息及び配当金の受取額		433	1,976	1,542
利息の支払額		△119,581	△305,437	△185,855
法人税等の支払額		△636,479	△1,040,087	△403,607
本社移転による支出		—	△8,842	△8,842
営業活動によるキャッシュ・フロー		△3,097,257	△7,463,098	△4,365,841

		前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)	比較増減
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△49,003	△71,657	△22,654
定期預金の払戻による収入		—	24,003	24,003
子会社株式取得による収入		51,762	—	△51,762
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 売却による収入	※3	—	78,640	78,640
子会社株式取得による支出		△520,926	6,216	527,142
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による支出	※2	—	△631,773	△631,773
投資有価証券の取得による支出		△25,000	△2,506,350	△2,481,350
投資有価証券の売却による収入		—	1,572,000	1,572,000
有形固定資産の売却による収入		—	50,193	50,193
有形固定資産の取得による支出		△30,664	△90,674	△60,010
無形固定資産の取得による支出		△4,490	△7,666	△3,176
差入保証金の差入による支出		△89,735	△199,151	△109,415
差入保証金の返還による収入		5,650	65,539	59,889
貸付による支出		△320,000	△250,000	70,000
貸付金の回収による収入		9,361	570,000	560,638
その他		△105	474	579
投資活動によるキャッシュ・フロー		△973,151	△1,390,206	△417,055
III 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 (減少: △)		3,495,600	12,142,548	8,646,948
長期借入金の返済による支出		△4,440	△4,440	—
社債の発行による収入		—	441,450	441,450
社債の償還による支出		—	△100,000	△100,000
株式の発行による収入		1,119,248	3,481,388	2,362,140
配当金の支払額		△123,362	△451,741	△328,379
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,487,045	15,509,205	11,022,159
IV 現金及び現金同等物の増減額		416,636	6,655,900	6,239,263
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,567,363	1,983,999	416,636
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,983,999	8,639,899	6,655,900

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)				
1 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 プラネットサポート株式会社 ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社 すべての子会社を連結しております。</p> <p>なお、プラネットサポート株式会社は平成16年9月7日に全株式を取得し、連結の範囲に含めております。</p> <p>また、ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社は、平成17年7月29日に91.3%の株式を取得し、連結の範囲に含めております。</p>	<p>連結子会社の数 3社 連結子会社の名称 ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社 株式会社アルデプロプロパティマネジメント 株式会社尾高電工 すべての子会社を連結しております。</p> <p>プラネットサポート株式会社については、平成17年11月1日付でジャパンリアルティスーパービジョン株式会社と合併しております。</p> <p>平成18年3月20日に当社の100%出資により、株式会社アルデプロプロパティマネジメントを設立し、また平成18年3月15日に株式会社尾高電工の全株式を取得し当社の子会社といたしました。</p> <p>なお、平成17年10月18日に当社の100%出資により、株式会社アルデプロアセットマネジメントを設立しましたが、平成18年7月31日に当社持株比率の85.05%を譲渡しております。</p>				
2 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。	非連結子会社及び関連会社はありません。				
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。	<p>連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="1002 1424 1414 1496"> <thead> <tr> <th>会社名</th> <th>決算日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社尾高電工</td> <td>5月31日</td> </tr> </tbody> </table> <p>連結子会社の決算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っております。</p>	会社名	決算日	株式会社尾高電工	5月31日
会社名	決算日					
株式会社尾高電工	5月31日					

項目	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 7月31日)																						
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>イ. 有価証券</p> <p>①その他有価証券 時価のあるもの —————</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法によって おります。</p> <p>ロ. たな卸資産</p> <p>①販売用不動産、仕掛品 個別法による原価法によって おります。</p> <p>②貯蔵品 最終仕入原価法によって おります。</p> <p>イ. 有形固定資産 定率法によっております。 但し、平成10年4月1日以降に 取得した建物（附属設備を除く） については、定額法を採用して おります。 なお、主な耐用年数は以下の とおりであります。</p> <table data-bbox="603 1330 963 1487"> <tr> <td>建物</td> <td>28年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>9～22年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>9～15年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4～20年</td> </tr> </table> <p>ロ. 無形固定資産</p> <p>①ソフトウェア 自社利用のソフトウェアにつ いて、社内における利用可能期間（5 年）に基づく定額法によって おります。</p> <p>②営業権 5年以内で均等償却して おります。</p> <p>ハ. 長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	28年	建物附属設備	9～22年	機械及び装置	9～15年	車両運搬具	2～6年	工具器具備品	4～20年	<p>イ. 有価証券</p> <p>①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（評価差額は全部資本直 入法により処理し、売却原価は移 動平均法により算定）によって おります。 時価のないもの 同左</p> <p>ロ. たな卸資産</p> <p>①販売用不動産、仕掛品 同左</p> <p>②原材料及び貯蔵品 最終仕入原価法によって おります。</p> <p>イ. 有形固定資産 同左</p> <p>なお、主な耐用年数は以下の とおりであります。</p> <table data-bbox="1050 1330 1410 1518"> <tr> <td>建物</td> <td>15～28年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3～22年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>9～15年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>ロ. 無形固定資産</p> <p>①ソフトウェア 同左</p> <p>②営業権 —————</p> <p>ハ. 長期前払費用 同左</p>	建物	15～28年	建物附属設備	3～22年	構築物	9～20年	機械及び装置	9～15年	車両運搬具	2～6年	工具器具備品	3～20年
建物	28年																							
建物附属設備	9～22年																							
機械及び装置	9～15年																							
車両運搬具	2～6年																							
工具器具備品	4～20年																							
建物	15～28年																							
建物附属設備	3～22年																							
構築物	9～20年																							
機械及び装置	9～15年																							
車両運搬具	2～6年																							
工具器具備品	3～20年																							

項目	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 7月31日)
(3) 重要な引当金の計上 基準	<p>イ. 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権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。</p> <p>ロ. 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えて、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>ハ. 役員賞与引当金 _____</p> <p>ニ. 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務に基づき計上しております。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>イ. 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ. 賞与引当金 同左</p> <p>ハ. 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。</p> <p>ニ. 退職給付引当金 同左</p> <p>同左</p>
(4) 重要なリース取引の 処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左
(5) 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	<p>イ. 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。</p>	<p>イ. 消費税等の会計処理 同左</p>
5 連結子会社の資産及び 負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p>	同左
6 のれんの償却に関する 事項	_____	<p>のれんの償却については、子会社の実態に基づきその効果の発現する期間（5年）において均等償却を行っております。</p> <p>ただし、のれんの金額に重要性が乏しい場合には、発生連結会計年度に一時償却しております。</p>
7 連結調整勘定の償却に 関する事項	<p>連結調整勘定については、子会社の実態に基づきその効果の発現する期間において均等償却を行っております。</p> <p>ただし、連結調整勘定の金額に重要性が乏しい場合には、発生連結会計年度に一時償却しております。</p>	_____

項目	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)
8 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。	—————
9 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。	同左

会計処理の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)</p>
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p>
	<p>(役員賞与に関する会計基準) 当連結会計年度から「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が、3,850千円減少しております。</p>
	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当連結会計年度から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 連結財務諸表規則の改正による連結貸借対照表の表示に関する変更は以下のとおりであります。 1 前連結会計年度における「資本の部」は、当連結会計年度から「純資産の部」となり、「純資産の部」は「株主資本の部」及び「評価・換算差額等」に分類して表示しております。 2 前連結会計年度において独立掲記しておりました「資本金」、「資本剰余金」及び「利益剰余金」は当連結会計年度においては「株主資本」の内訳科目として表示しております。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>連結財務諸表規則の改正によって、当連結会計年度より無形固定資産に区分掲記されていた「連結調整勘定」は、「のれん」と表示されております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>連結財務諸表規則の改正によって、当連結会計年度より「営業活動によるキャッシュ・フロー」に区分掲記されていた「連結調整勘定償却額」は、「のれん償却額」と表示されております。</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)
	<p>(偶発債務)</p> <p>当社は、平成18年7月3日付で東西アセット・マネジメント(株)より、不動産物件の紹介に係る違約金等として178,634千円の支払の催告を受けております。</p> <p>当社では、この支払の根拠について事実関係を確認しておりますが、現時点では、当社に支払義務はないものと判断しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年7月31日)		当連結会計年度 (平成18年7月31日)	
※1	有形固定資産の減価償却累計額 44,582千円	※1	有形固定資産の減価償却累計額 84,352千円
※2	担保資産及び担保付債務	※2	担保資産及び担保付債務
	担保資産		担保資産
	販売用不動産 4,415,855千円		販売用不動産 17,130,921千円
	担保付負債		建物 5,265
	短期借入金 4,299,000		土地 1,506
			現金及び預金 150,000
			合計 17,287,694
			担保付負債
			短期借入金 16,357,120
※3	当社の発行済株式総数は、普通株式663,120株であります。	※3	
※4	当社は、取引銀行との間に当座貸越契約を締結しており、当該契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越契約の総額 300,000千円 借入実行残高 96,000 差引額 204,000	※4	当社は、取引銀行との間に当座貸越契約を締結しており、当該契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越契約の総額 3,200,000千円 借入実行残高 2,234,190 差引額 965,810
※5		※5	受取手形の裏書譲渡高は10,400千円であります。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成16年8月1日 至平成17年7月31日)		当連結会計年度 (自平成17年8月1日 至平成18年7月31日)	
※1	販売費及び一般管理費の主なもの	※1	販売費及び一般管理費の主なもの
	販売手数料 159,561千円		販売手数料 182,442千円
	役員報酬 58,550		貸倒引当金繰入額 12,972
	給与及び賞与 287,294		役員報酬 117,070
	賞与引当金繰入額 14,230		役員賞与引当金繰入 3,850
	退職給付費用 1,764		給与及び賞与 699,851
			賞与引当金繰入額 24,882
			退職給付費用 2,096
			のれん償却額 121,074
※2	固定資産除却損の内訳	※2	固定資産除却損の内訳
	ソフトウェア 332千円		建物 6,619千円
			工具器具備品 2,565
※3		※3	固定資産売却損の内訳
			電話加入権 35千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成17年8月1日至平成18年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
普通株式(株)	663,120	27,259	—	690,379

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

第三者割当による株式の発行	21,339株
ストックオプションの行使による増加	5,920株

2. 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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成17年10月26日 定時株主総会	普通株式	285,141	430	平成17年7月31日	平成17年10月27日
平成18年3月1日 取締役会	普通株式	166,600	250	平成18年1月31日	平成18年4月3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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年10月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	932,011	1,350	平成18年7月31日	平成18年10月31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16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)																																																		
<p>※1 現金及び現金同等物の連結会計年度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 (平成17年7月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">2,069,503 千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△85,503</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,983,999</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	2,069,503 千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△85,503	現金及び現金同等物	1,983,999	<p>※1 現金及び現金同等物の連結会計年度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 (平成18年7月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">8,801,345 千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△211,771</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定のうち マネー・マネジメント・ファンド</td> <td style="text-align: right;">50,326</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,639,899</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	8,801,345 千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△211,771	有価証券勘定のうち マネー・マネジメント・ファンド	50,326	現金及び現金同等物	8,639,899																																				
現金及び預金勘定	2,069,503 千円																																																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△85,503																																																		
現金及び現金同等物	1,983,999																																																		
現金及び預金勘定	8,801,345 千円																																																		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△211,771																																																		
有価証券勘定のうち マネー・マネジメント・ファンド	50,326																																																		
現金及び現金同等物	8,639,899																																																		
<p>※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の取得により、新たにプラネットサポート株式会社及びジャパンリアルティスーパービジョン株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳ならびに株式の取得価額と取得のための支出又は収入(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p>① プラネットサポート(株)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">71,998 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">22,228</td> </tr> <tr> <td>(土地評価差額金含む)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">6,208</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△90,435</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">プラネットサポート(株)株式の 取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,000</td> </tr> <tr> <td>プラネットサポート(株)の現金及び 現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△61,762</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：プラネットサポート(株) 取得による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">51,762</td> </tr> </table> <p>② ジャパンリアルティスーパービジョン(株)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">243,953 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">129,095</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">574,514</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△349,303</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△23,215</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△46</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">ジャパンリアルティスーパービジ ョン(株)株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">575,000</td> </tr> <tr> <td>ジャパンリアルティスーパービジ ョン(株)の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△54,073</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：ジャパンリアルティスーパー ビジョン(株)の取得による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△520,926</td> </tr> </table>	流動資産	71,998 千円	固定資産	22,228	(土地評価差額金含む)		連結調整勘定	6,208	流動負債	△90,435	プラネットサポート(株)株式の 取得価額	10,000	プラネットサポート(株)の現金及び 現金同等物	△61,762	差引：プラネットサポート(株) 取得による収入	51,762	流動資産	243,953 千円	固定資産	129,095	連結調整勘定	574,514	流動負債	△349,303	固定負債	△23,215	少数株主持分	△46	ジャパンリアルティスーパービジ ョン(株)株式の取得価額	575,000	ジャパンリアルティスーパービジ ョン(株)の現金及び現金同等物	△54,073	差引：ジャパンリアルティスーパー ビジョン(株)の取得による支出	△520,926	<p>※2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の取得により、新たに株式会社尾高電工を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳ならびに株式の取得価額と取得のための支出又は収入(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p>① (株)尾高電工</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">630,031 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">20,364</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">489,362</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△131,435</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△8,323</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(株)尾高電工の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,000,000</td> </tr> <tr> <td>(株)尾高電工の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△368,226</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：(株)尾高電工の株式取得による 支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">631,773</td> </tr> </table>	流動資産	630,031 千円	固定資産	20,364	のれん	489,362	流動負債	△131,435	固定負債	△8,323	(株)尾高電工の取得価額	1,000,000	(株)尾高電工の現金及び現金同等物	△368,226	差引：(株)尾高電工の株式取得による 支出	631,773
流動資産	71,998 千円																																																		
固定資産	22,228																																																		
(土地評価差額金含む)																																																			
連結調整勘定	6,208																																																		
流動負債	△90,435																																																		
プラネットサポート(株)株式の 取得価額	10,000																																																		
プラネットサポート(株)の現金及び 現金同等物	△61,762																																																		
差引：プラネットサポート(株) 取得による収入	51,762																																																		
流動資産	243,953 千円																																																		
固定資産	129,095																																																		
連結調整勘定	574,514																																																		
流動負債	△349,303																																																		
固定負債	△23,215																																																		
少数株主持分	△46																																																		
ジャパンリアルティスーパービジ ョン(株)株式の取得価額	575,000																																																		
ジャパンリアルティスーパービジ ョン(株)の現金及び現金同等物	△54,073																																																		
差引：ジャパンリアルティスーパー ビジョン(株)の取得による支出	△520,926																																																		
流動資産	630,031 千円																																																		
固定資産	20,364																																																		
のれん	489,362																																																		
流動負債	△131,435																																																		
固定負債	△8,323																																																		
(株)尾高電工の取得価額	1,000,000																																																		
(株)尾高電工の現金及び現金同等物	△368,226																																																		
差引：(株)尾高電工の株式取得による 支出	631,773																																																		
	<p>※3 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</p> <p>株式の売却により、株式会社アルデプロアセットマネジメントが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳ならびに株式の売却価額と売却による収入との関係は次のとおりであります。</p>																																																		

前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)																
	<p>①(株)アルデプロアセットマネジメント</p> <table> <tr> <td>流動資産</td> <td>725,790千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>24,496</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td>△691,331</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td>△8,813</td> </tr> <tr> <td>株式売却益</td> <td>51,918</td> </tr> <tr> <td>(株)アルデプロアセットマネジメント の株式売却価額</td> <td>102,060</td> </tr> <tr> <td>(株)アルデプロアセットマネジメント の現金及び現金同等物</td> <td>△23,419</td> </tr> <tr> <td>差引：(株)アルデプロアセットマネジ メントの株式売却による収入</td> <td>78,640</td> </tr> </table>	流動資産	725,790千円	固定資産	24,496	流動負債	△691,331	少数株主持分	△8,813	株式売却益	51,918	(株)アルデプロアセットマネジメント の株式売却価額	102,060	(株)アルデプロアセットマネジメント の現金及び現金同等物	△23,419	差引：(株)アルデプロアセットマネジ メントの株式売却による収入	78,640
流動資産	725,790千円																
固定資産	24,496																
流動負債	△691,331																
少数株主持分	△8,813																
株式売却益	51,918																
(株)アルデプロアセットマネジメント の株式売却価額	102,060																
(株)アルデプロアセットマネジメント の現金及び現金同等物	△23,419																
差引：(株)アルデプロアセットマネジ メントの株式売却による収入	78,640																

(2) セグメント情報

1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)

	中古マンション再活事業 (千円)	不動産販売事業 (千円)	その他 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全 社 (千円)	連結 (千円)
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	9,562,053	3,528,093	493,645	13,583,791	—	13,583,791
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	9,562,053	3,528,093	493,645	13,583,791	—	13,583,791
営業費用	8,231,476	2,764,356	191,825	11,187,658	285,918	11,473,576
営業利益	1,330,577	763,736	301,819	2,396,133	(285,918)	2,110,215
II 資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	3,614,980	2,651,854	469,166	6,736,001	3,451,600	10,187,601
減価償却費	—	—	325	325	6,458	6,783
資本的支出	—	—	1,080	1,080	34,074	35,154

(注) 1 事業区分の方法

内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業の主な内容

(1) 中古マンション再活事業…中古マンションの販売

(2) 不動産販売事業…ビル、商業施設、ホテル等の販売

(3) その他…賃料収入、リフォーム売上高、収入手数料等

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、285,918千円であり、その主なものは、管理部門に係る営業費用であります。

4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は4,036,600千円であり、その主なものは、管理部門に係る現預金、投資有価証券等であります。

当連結会計年度(自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)

	中古マンション再活事業(千円)	不動産販売事業(千円)	その他事業(千円)	計(千円)	消去又は全社(千円)	連結(千円)
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	26,279,054	14,314,164	2,408,251	43,001,471	—	43,001,471
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	50,193	263,808	314,001	(314,001)	—
計	26,279,054	14,364,358	2,672,059	43,315,472	—	43,001,471
営業費用	22,083,467	11,265,092	2,214,545	35,563,104	266,844	35,829,949
営業利益	4,195,587	3,099,266	457,514	7,752,368	(580,846)	7,171,521
II 資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	9,786,782	9,952,945	27,493	19,767,221	13,363,600	33,130,822
減価償却費	—	—	84,711	84,711	12,270	96,981
資本的支出	—	—	7,783	7,783	90,557	98,341

(注) 1 事業区分の方法

内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業の主な内容

(1) 中古マンション再活事業…中古マンションの販売

(2) 不動産販売事業…ビル、商業施設、ホテル等の販売

(3) その他…賃料収入、リフォーム売上高、収入手数料等

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、547,771千円であり、その主なものは、管理部門に係る営業費用であります。

4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は14,293,518千円であり、その主なものは、管理部門に係る現預金、投資有価証券等であります。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(3) リース取引関係

前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)																								
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引																								
① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 20%;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具 備品</td> <td style="text-align: center;">7,000</td> <td style="text-align: center;">816</td> <td style="text-align: center;">6,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">7,000</td> <td style="text-align: center;">816</td> <td style="text-align: center;">6,183</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	工具器具 備品	7,000	816	6,183	合計	7,000	816	6,183	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 20%;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 20%;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具 備品</td> <td style="text-align: center;">7,000</td> <td style="text-align: center;">2,216</td> <td style="text-align: center;">4,783</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">7,000</td> <td style="text-align: center;">2,216</td> <td style="text-align: center;">4,783</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	工具器具 備品	7,000	2,216	4,783	合計	7,000	2,216	4,783
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																						
工具器具 備品	7,000	816	6,183																						
合計	7,000	816	6,183																						
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																						
工具器具 備品	7,000	2,216	4,783																						
合計	7,000	2,216	4,783																						
② 未経過リース料期末残高相当額	② 未経過リース料期末残高相当額																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 80%; text-align: center;">1,367千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">4,844</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">6,212</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1,367千円	1年超	4,844	合計	6,212	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="width: 80%; text-align: center;">1,390千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: center;">3,454</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">4,844</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	1,390千円	1年超	3,454	合計	4,844												
1年内	1,367千円																								
1年超	4,844																								
合計	6,212																								
1年内	1,390千円																								
1年超	3,454																								
合計	4,844																								
③ 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	③ 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 80%; text-align: center;">850千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: center;">816</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: center;">62</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	850千円	減価償却費相当額	816	支払利息相当額	62	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%;">支払リース料</td> <td style="width: 80%; text-align: center;">1,458千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: center;">1,399</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: center;">90</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	1,458千円	減価償却費相当額	1,399	支払利息相当額	90												
支払リース料	850千円																								
減価償却費相当額	816																								
支払利息相当額	62																								
支払リース料	1,458千円																								
減価償却費相当額	1,399																								
支払利息相当額	90																								
④ 減価償却費相当額の算定方法	④ 減価償却費相当額の算定方法																								
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左																								
⑤ 利息相当額の算定方法	⑤ 利息相当額の算定方法																								
リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	同左																								

(4) 関連当事者との取引

前連結会計年度(自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 7 月31日)

役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	佐藤献一	—	—	当社代表取締役社長	(被所有)直接 0.24	—	—	当社借入に対する債務被保証(注) 1	11,860	—	—
								新株予約権の権利行使(注) 2	2,640	—	—
役員	久保玲士	—	—	当社取締役	(被所有)直接 0.31	—	—	新株予約権の権利行使(注) 2	2,640	—	—
役員	中川光義	—	—	当社取締役	(被所有)直接 0.12	—	—	新株予約権の権利行使(注) 2	1,740	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針

(注) 1 当社は、借入に対して代表取締役佐藤献一より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。なお、平成17年 9 月30日現在では、債務保証は11,120千円となっております。

2 新株予約権割当契約に基づいております。

当連結会計年度(自 平成17年 8 月 1 日 至 平成18年 7 月31日)

役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	秋元竜弥	—	—	当社代表取締役社長	(被所有)直接59.2	—	—	当社借入に対する債務被保証(注) 1	7,420	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針

(注) 1 当社は、借入に対して代表取締役秋元竜弥より債務保証を受けておりますが、保証料の支払は行っておりません。なお、平成18年 8 月31日現在では、債務保証は7,050千円となっております。

(5) 税効果会計関係

前連結会計年度 (平成17年7月31日)	当連結会計年度 (平成18年7月31日)																																																																						
<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,452 千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">5,830</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,551</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">1,529</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用償却超過額</td> <td style="text-align: right;">2,924</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">35,084</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">48,367</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産—繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">43,938 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産—繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">4,429</td> </tr> </table> <p>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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.7 %</td> </tr> <tr> <td>交際費の損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">0.0</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.4</td> </tr> <tr> <td>同族会社の留保金額 に対する税額</td> <td style="text-align: right;">1.6</td> </tr> <tr> <td>税率変更差異</td> <td style="text-align: right;">0.8</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.1</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の 法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">43.4</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入限度超過額	1,452 千円	賞与引当金	5,830	退職給付引当金繰入限度超過額	1,551	一括償却資産損金算入限度超過額	1,529	長期前払費用償却超過額	2,924	未払事業税否認	35,084	繰延税金資産合計	48,367	流動資産—繰延税金資産	43,938 千円	固定資産—繰延税金資産	4,429	法定実効税率 (調整)	40.7 %	交際費の損金不算入額	0.0	住民税均等割	0.4	同族会社の留保金額 に対する税額	1.6	税率変更差異	0.8	その他	△0.1	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	43.4	<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">27,437 千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">13,103</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">14,040</td> </tr> <tr> <td>一括償却資産損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">6,401</td> </tr> <tr> <td>長期前払費用償却超過額</td> <td style="text-align: right;">5,676</td> </tr> <tr> <td>未払事業税否認</td> <td style="text-align: right;">194,728</td> </tr> <tr> <td>営業権償却否認</td> <td style="text-align: right;">25,392</td> </tr> <tr> <td>未払保険料</td> <td style="text-align: right;">1,473</td> </tr> <tr> <td>有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">△306</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,651</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">289,600</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産—繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">245,501 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産—繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">44,099</td> </tr> </table> <p>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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.7 %</td> </tr> <tr> <td>交際費の損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">0.1</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.4</td> </tr> <tr> <td>同族会社の留保金額 に対する税額</td> <td style="text-align: right;">2.4</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.5</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の 法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">44.1</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入限度超過額	27,437 千円	賞与引当金	13,103	退職給付引当金繰入限度超過額	14,040	一括償却資産損金算入限度超過額	6,401	長期前払費用償却超過額	5,676	未払事業税否認	194,728	営業権償却否認	25,392	未払保険料	1,473	有価証券評価差額金	△306	その他	1,651	繰延税金資産合計	289,600	流動資産—繰延税金資産	245,501 千円	固定資産—繰延税金資産	44,099	法定実効税率 (調整)	40.7 %	交際費の損金不算入額	0.1	住民税均等割	0.4	同族会社の留保金額 に対する税額	2.4	その他	0.5	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	44.1
貸倒引当金繰入限度超過額	1,452 千円																																																																						
賞与引当金	5,830																																																																						
退職給付引当金繰入限度超過額	1,551																																																																						
一括償却資産損金算入限度超過額	1,529																																																																						
長期前払費用償却超過額	2,924																																																																						
未払事業税否認	35,084																																																																						
繰延税金資産合計	48,367																																																																						
流動資産—繰延税金資産	43,938 千円																																																																						
固定資産—繰延税金資産	4,429																																																																						
法定実効税率 (調整)	40.7 %																																																																						
交際費の損金不算入額	0.0																																																																						
住民税均等割	0.4																																																																						
同族会社の留保金額 に対する税額	1.6																																																																						
税率変更差異	0.8																																																																						
その他	△0.1																																																																						
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	43.4																																																																						
貸倒引当金繰入限度超過額	27,437 千円																																																																						
賞与引当金	13,103																																																																						
退職給付引当金繰入限度超過額	14,040																																																																						
一括償却資産損金算入限度超過額	6,401																																																																						
長期前払費用償却超過額	5,676																																																																						
未払事業税否認	194,728																																																																						
営業権償却否認	25,392																																																																						
未払保険料	1,473																																																																						
有価証券評価差額金	△306																																																																						
その他	1,651																																																																						
繰延税金資産合計	289,600																																																																						
流動資産—繰延税金資産	245,501 千円																																																																						
固定資産—繰延税金資産	44,099																																																																						
法定実効税率 (調整)	40.7 %																																																																						
交際費の損金不算入額	0.1																																																																						
住民税均等割	0.4																																																																						
同族会社の留保金額 に対する税額	2.4																																																																						
その他	0.5																																																																						
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	44.1																																																																						

(6) 有価証券関係

前連結会計年度（平成17年7月31日）

1. 時価評価されていない有価証券の内容

区分	連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
非上場株式	25,000
合計	25,000

当連結会計年度（平成18年7月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（千円）	連結貸借対照表計上額 （千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
① 株式	—	—	—
② 債券	—	—	—
③ その他	—	—	—
小計	—	—	—
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
① 株式	4,294	4,294	—
② 債券	—	—	—
③ その他	—	—	—
小計	4,294	4,294	—
合計	4,294	4,294	—

2. 当期中に売却したその他有価証券

売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
1,674,060	51,918	—

3. 時価評価されていない有価証券の内容

区分	連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
① 投資事業組合	850,000
② 非上場株式	110,492
③ マネー・マネジメント・ファンド	50,326
合計	1,010,819

(7) デリバティブ取引関係

前連結会計年度(自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(8) 退職給付関係

前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)
1 採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として 退職一時金制度を採用しております。	1 採用している退職給付制度の概要 同左
2 退職給付債務に関する事項	2 退職給付債務に関する事項
① 退職給付債務の額 26,998 千円	① 退職給付債務の額 34,695 千円
② 退職給付引当金の額 26,998	② 退職給付引当金の額 34,695
3 退職給付費用に関する事項	3 退職給付費用に関する事項
① 退職給付費用 1,764 千円	① 退職給付費用 2,096 千円
4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 簡便法によっております。	4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左

(9) ストック・オプション等

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

(10) 1株当たり情報

項目	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)
1株当たり純資産額	6,080円47銭	15,694円78銭
1株当たり当期純利益	1,763円17銭	5,572円12銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,652円97銭	5,511円23銭

(注) 算定上の基礎

① 1株当たり純資産額

	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額 (千円)	—	10,835,351
普通株式に係る純資産額(千円)	—	10,835,351
連結貸借対照表の純資産の部の合計額と 1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式に係る連結会計年度末の純資産 額との差額(千円)	—	—
普通株式の発行済株式数(株)	—	690,379
普通株式の自己株式数(株)	—	—
1株当たり純資産額の算定に用いられた 普通株式の数(株)	—	690,379

② 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	1,078,203	3,739,261
普通株主に帰属しない金額(千円) (利益処分による役員賞与)	3,850 (3,850)	— (—)
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,074,353	3,739,261
普通株式の期中平均株式数(株)	609,332	671,065
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の 算定に用いられた普通株式増加数(株) (新株予約権)	40,623 (40,623)	7,415 (7,415)
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の算定に含ま れなかった潜在株式の概要	—	—

(11) 重要な後発事象

前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 7月31日)								
<p>I. 株式会社ミレファームの営業一部譲受</p> <p>平成17年 7月11日付で株式会社ミレファームと営業譲受契約を締結し、平成17年 8月 1日付で同社の営業の一部を譲受けました。</p> <p>1. 営業譲受けの理由</p> <p>当社は、「中古マンション再活事業」を主力事業としておりますが、急変する不動産業界内で当社が確固たる地位を築くためには、「中古マンション再活事業」に留まらず、新しい分野にも進出し、業容の拡大を図っていくことが重要であると考えております。当社が属する不動産業界におきましては、首都圏の新築マンションの供給戸数は6年連続で8万戸を超える活況を呈しております。</p> <p>このような不動産業界を取巻く環境において、当社は、このたび、株式会社ミレファームの営業の一部を譲受けることで基本合意いたしました。同社は現在、完成した新築マンションで残戸となっているような物件の販売、またワンルームマンションを中心とする投資販売等を主に行っております。子会社化の手法ではなく、これらの部門を当社が内に引き受けることで、現在ドメインとしている「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に加え、今後、大きく成長が期待される中古物件の投資販売を新たに展開することが可能となり、業容のさらなる拡大につながるものと考えております。</p> <p>2. 営業譲受けの内容</p> <p>(1) 譲受け部門の内容 株式会社ミレファームの新築マンション取扱業務</p> <p>(2) 譲受け部門の取扱高 45億円(平成16年7月期)</p> <p>(3) 譲受け資産の項目および金額 車両運搬具 191千円</p> <p>(4) 譲受け価額および決済方法 譲受け価額 30百万円を平成17年7月21日付で現金決済</p> <p>3. 株式会社ミレファームの概要</p> <p>(1) 名 称 株式会社ミレファーム</p> <p>(2) 主な事業内容 不動産の所有、マンション・戸建分譲事業、都市型分譲住宅の用地取得、企画・賃貸・管理</p> <p>(3) 設 立 年 月 日 平成12年4月13日</p> <p>(4) 本 店 所 在 地 東京都新宿区新宿六丁目28番8号</p> <p>(5) 代 表 者 代表取締役片浦達也</p> <p>(6) 資 本 の 額 50,000,000円</p> <p>(7) 従 業 員 数 25名</p> <p>(8) 大株主構成および持株比率 片浦達也 1,000株 100%</p> <p>(9) 当社との関係 該当事項はありません</p>	<p>I. 株式分割について</p> <p>当社は、平成18年 6月 1日開催の取締役会の決議に基づき、平成18年 8月 1日付で株式分割による新株の発行を行いました。</p> <p>当該株式分割の内容は、下記のとおりであります。</p> <p>1. 分割の方法</p> <p>平成18年 7月31日の最終の株主名簿および実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、1株につき5株の割合をもって分割いたしました。</p> <p>2. 分割により増加した株式数</p> <p>普通株式とし、平成18年 7月31日の最終の発行済株式総数に4を乗じた株式数といたしました。</p> <p>なお、前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における(1株当たり情報)の各数値はそれぞれ以下のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前連結会計年度</th> <th style="text-align: center;">当連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 1,216.09円</td> <td>1株当たり純資産額 3,138.95円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益 352.63円</td> <td>1株当たり当期純利益 1,114.42円</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益 330.59円</td> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益 1,102.24円</td> </tr> </tbody> </table>	前連結会計年度	当連結会計年度	1株当たり純資産額 1,216.09円	1株当たり純資産額 3,138.95円	1株当たり当期純利益 352.63円	1株当たり当期純利益 1,114.42円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 330.59円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 1,102.24円
前連結会計年度	当連結会計年度								
1株当たり純資産額 1,216.09円	1株当たり純資産額 3,138.95円								
1株当たり当期純利益 352.63円	1株当たり当期純利益 1,114.42円								
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 330.59円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 1,102.24円								

前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 7月31日)
<p>4. 日程</p> <p>平成17年 6月 9日 取締役会決議 平成17年 7月11日 営業譲受け契約書締結 平成17年 8月 1日 営業譲受け期日</p> <p>II. 子会社の合併</p> <p>平成17年 8月29日付で連結子会社であるジャパンリアルティスーパービジョン株式会社と連結子会社であるプラネットサポート株式会社は、平成17年11月 1日 を期して合併する契約を締結いたしました。</p> <p>1. 合併の目的</p> <p>ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社は京都府京都市に本社を置き、さらに大阪府大阪市、滋賀県大津市、東京都三鷹市に営業所を置くビルメンテナンス業、マンション管理業等を主な事業内容とするプロパティ・マネジメント企業であります。同社は、小規模企業が多数を占めるビルメンテナンス/ビルマネジメント業界において、長年にわたるデータの蓄積に裏付けられた物件の評価能力、物件の管理能力、物件管理へのコスト競争力などを競争優位性の源泉とした、競合他社が簡単には真似できないコアコンピタンスを有しております。</p> <p>一方、プラネットサポート株式会社は東京都新宿区に本社を置き、不動産の賃貸管理等を行うプロパティ・マネジメント企業であります。</p> <p>両社はともにプロパティ・マネジメント企業であります。両社が合併することにより、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/ビルマネジメント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、当社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。</p> <p>2. 合併の要旨</p> <p>(1) 合併の日程</p> <p>合併契約書承認取締役会 平成 17 年 8 月 29 日 合併契約書調印 平成 17 年 8 月 29 日 合併契約書承認株主総会 平成 17 年 9 月 15 日 合併期日 平成 17 年 11 月 1 日</p> <p>(2) 合併の方式</p> <p>ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社を存続会社とする吸収合併方式で、プラネットサポート株式会社は解散します。</p> <p>(3) 合併比率</p>	

前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)			当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)
プラネットサポート株式会社の株式1株に対し、ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の株式0.5株を割り当て交付します。 (4) 合併交付金 合併交付金は交付しません。 3. 合併当事会社の概要 (平成17年7月31日)			
	合併会社	被合併会社	
(1)商号	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社	プラネットサポート株式会社	
(2)事業内容	ビルメンテナンス業、マンション管理業、機械警備業、建設業、宅地建物取引業	不動産の売買・賃貸借及びその代理・仲介並びに管理	
(3)設立年月日	平成13年10月22日 (前身の創業は昭和56年12月)	平成10年8月4日	
(4)本店所在地	京都府京都市上京区下長者町通室町西入西鷹司町8番地	東京都新宿区新宿六丁目28番8号	
(5)代表者	代表取締役社長 東口良平	代表取締役社長 秋元隆弥	
(6)資本金	1億2,250万円	1,000万円	
(7)決算期	7月31日	7月31日	
(8)従業員数	74名	6名	
(9)主な株主	株式会社アルデプロ 91.3%	株式会社アルデプロ 100%	
(10)管理物件	約23,300戸	833戸	
4. 合併後の状況			
(1)商号	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社		
(2)事業内容	ビルメンテナンス業、マンション管理業、機械警備業、建設業、宅地建物取引業、不動産の売買・賃貸借及びその代理・仲介並びに管理		
(3)本店所在地	京都府京都市上京区下長者町通室町西入西鷹司町8番地		
(4)代表者	代表取締役社長 東口良平		
(5)資本金	2億464万円(平成17年8月30日払込みの第三者割当増資(当社引受)により資本金が82,140千円増加しております。)		
(6)決算期	7月31日		

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)</p>
<p>Ⅲ. 株式会社アイディーユーとの業務提携</p> <p>平成17年9月5日付で株式会社アイディーユー（以下、IDU社という。）と同社が実施する不動産オークション（以下、「マザーズオークション」という。）について、業務提携いたしました。</p> <p>1. 業務提携の内容</p> <p>当社が再生した不動産を、IDU社が実施するマザーズオークションを通じ販売いたします。</p> <p>2. 業務提携の目的</p> <p>当社グループは、「中古マンション再活事業」を日本全国で展開しており、当連結会計年度の売上高は約135億円と好調に推移し、平成18年7月期は237億円（前年同期比75%増）とさらなる拡大を見込んでおります。当社のこれまでの販売手法は販売物件内にモデルルームを設営し、物件をご覧のうえご購入頂いておりました。現在、大手不動産販売会社におけるインターネットを通じた成約率には、50%超という事例もあります。従って、当社と致しましても、このような販売手法の多様化等を模索し「ネット流通部」を新設し、検討・試行を重ねてまいりました。このように社内インフラが整備されてきたことに加え、今回、IDU社とマザーズオークションによる業務提携を加えて、インターネット市場における有力なインフラとも有機的に連携することで、売上高の増加が見込めるものと考えております。</p> <p>一方IDU社は、創立以来、公平性・透明性・経済合理性・確実性のある不動産マーケットを形成すべく、インターネットを媒体とした不動産オークションのインフラ提供者として業容拡大に努めており、不動産オークションに関しては、今期において上期実績で173億円の売買実績がございます。IDU社としては、更なる不動産オークション拡大のため、優良な不動産供給を行う不動産事業者との提携を模索しておりました。</p> <p>今回の業務提携により、当社グループは再生不動産物件の販路を拡大することが可能となり、一方IDU社にとっても優良な不動産物件を不動産購入者に提供できることにより、不動産オークション拡大が可能となります。また、不動産の流動化がさらに促進され、日本における不動産流動性向上に貢献できるものと確信しております。</p>	

前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)	
3. 当社およびIDU社の会社概要		
社名	(株)アルデプロ	(株)アイディーユー
(1) 主な事業内容	中古マンション、商業ビル、ホテル等の不動産の再活事業、ビルメンテナンス事業、マンション管理事業、不動産の売買・賃貸借及びその代理・仲介並びに管理事業	不動産オークションの企画・運営業務 不動産有効活用コンサルティング業務 不動産オペレーション業務
(2) 設立年月日	昭和63年3月1日	平成11年9月2日
(3) 本店所在地	東京都新宿区	大阪市北区
(4) 代表者	会長兼代表取締役社長 秋元 竜弥	代表取締役社長 池添 吉則
(5) 資本の額	11億7,893万円	37億8,801万円
(6) 従業員数	176名(平成17年7月31日現在)	94名(平成17年7月1日現在)
(7) 決算期	7月	8月
<p>※注1 当社とIDU社との間には、営業取引、資本取引及び人的関係はございません。</p> <p>※注2 当社の主な事業内容、従業員数は当社グループの状況を記載しております。</p>		
4. 業務提携日 平成17年9月5日		
5. 今後のスケジュール まず、平成17年9月から、約40件程度の不動産物件をマザーズオークションに出展し、随時、件数を拡大のうえ、年間約100件程度の取引を予定しております。		
IV. 子会社の設立 平成17年10月6日開催の取締役会において、子会社の設立を決議し、平成17年10月18日に設立いたしました。		
1. 設立の目的等		
(1) 設立の目的 平成17年6月10日付発表の「アルデプログループ中期経営計画(改定)」にあるとおり、当社グループはビジネスドメインのさらなる拡大政策の一環として不動産金融市場への進出を計画してまいりました。このたび当社100%子会社「株式会社アルデプロアセットマネジメント」を設立し、今後の収益性の確保と安定化を図ってまいります。 今後は、活況を呈する不動産金融市場のREIT(不動産投資信託)をはじめとした各種不動産ファンドからの不動産運用に関するコンサルティングやアセットマネジメント業務の受託を目的として、また当社の保有する各種不動産の流動化およびファン		

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年8月1日 至 平成18年7月31日)</p>
<p>ドの組成を目的として、アセットマネジメント事業を行ってまいります。</p> <p>ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の子会社化は当社グループのプロパティ・マネジメント部門を強化する目的でありましたが、今回のアセットマネジメント子会社の設立により、アルデプログループの金融部門を強化し、相互のシナジー効果を最大化させて総合的に長期安定収益の基盤を強化することで、当社グループの成長を促してまいります。</p> <p>その結果として、当社グループ全体のさらなる事業機会の拡大と収益の安定化、収益率の向上を目指し、投資家利益の最大化を図ってまいります。</p> <p>(2) 具体的な方向性</p> <p>平成19年1月を目処に1000億円規模のファンド組成を目指し、海外機関投資家からのブラインドプール型長期運用受託をメインとしたファンド組成・ファンドコンサルティング業務を行います。大規模かつ長期運用受託をメインとしたファンド組成・ファンドコンサルティング業務を行うことで、短期の景気サイクルに左右されない長期安定収入の確保を目指してまいります。さらに、3年後のJ-REIT上場も視野に入れております。</p> <p>2. 設立した子会社の概要</p> <p>商号 株式会社アルデプロアセット マネジメント</p> <p>所在地 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号</p> <p>設立年月日 平成17年10月18日</p> <p>資本金 100,000,000円 (発行株式数2,000株)</p> <p>代表者 代表取締役 渡部潤</p> <p>株主構成 株式会社アルデプロ (所有割合100%)</p> <p>事業内容 不動産ファンドの組成、販売等</p>	

5. 仕入及び販売の状況

(1) 仕入実績

区分	前連結会計年度 (自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 7 月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年 8 月 1 日 至 平成18年 7 月31日)	
	金額 (千円)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
事業の種類別セグメントの名称				
中古マンション再活事業	8,732,528	—	27,074,488	310.1
不動産販売事業	5,047,434	—	15,446,956	306.0
その他事業	31,387	—	—	—
合計	13,811,351	—	42,521,444	207.9

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 前連結会計年度より連結財務諸表を作成しておりますので、前年同期比較は行っておりません。

(2) 販売実績

区分	前連結会計年度 (自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 7 月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年 8 月 1 日 至 平成18年 7 月31日)	
	金額 (千円)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
事業の種類別セグメントの名称				
中古マンション再活事業	9,562,053	—	26,228,861	174.3
不動産販売事業	3,528,093	—	14,314,164	305.7
その他事業	493,645	—	2,458,445	398.0
合計	13,583,791	—	43,001,471	216.6

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 前連結会計年度より連結財務諸表を作成しておりますので、前年同期比較は行っておりません。

3. 主な相手先別の販売実績および当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 7 月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年 8 月 1 日 至 平成18年 7 月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
エーケーホームズ株式会社	3,035,568	22.3	10,944,305	25.5
MGアークSPC	—	—	6,786,994	15.8
株式会社ヒューネット	3,177,561	23.4	—	—
セボン株式会社	1,574,019	11.6	—	—