



平成 17 年 7 月期

決算短信 (連結)

平成 17 年 9 月 6 日

会社名 株式会社アルデプロ

上場取引所

東証マザーズ

コード番号 8925

本社所在都道府県

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

氏名 秋元 竜弥

問合せ先責任者役職名 常務取締役経営企画室長

氏名 久保 玲士

TEL (03) 5367-2001

決算取締役会開催日 平成 17 年 9 月 6 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 17 年 7 月期の連結業績 (平成 16 年 8 月 1 日～平成 17 年 7 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(百万円未満切捨)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | |
|-----------|--------|-----|-------|-----|-------|-----|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 17 年 7 月期 | 13,583 | (-) | 2,110 | (-) | 1,905 | (-) |
| 16 年 7 月期 | - | (-) | - | (-) | - | (-) |

| | 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 | | 株主資本 当期純利益率 | | 総資本 経常利益率 | | 売上高 経常利益率 | |
|-----------|-------|-----|----------------|----|-----------------------|----|----------------|------|--------------|---|--------------|--|
| | 百万円 | % | 円 | 銭 | 円 | 銭 | % | % | % | % | | |
| 17 年 7 月期 | 1,078 | (-) | 1,763 | 17 | 1,652 | 97 | 36.1 | 27.6 | 14.0 | | | |
| 16 年 7 月期 | - | (-) | - | - | - | - | - | - | - | | | |

- (注) 1. 持分法投資損益 17 年 7 月期 - 百万円 16 年 7 月期 - 百万円
 2. 期中平均株式数(連結) 17 年 7 月期 609,332 株 16 年 7 月期 - 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及び 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 無
 5. 当社は当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、前連結会計年度及び対前期増減率を記載しておりません。

(2) 連結財政状態

(百万円未満切捨)

| | 総資産 | | 株主資本 | | 株主資本比率 | | 1株当たり株主資本 | |
|-----------|--------|--|-------|--|--------|-------|-----------|--|
| | 百万円 | | 百万円 | | % | 円 | 銭 | |
| 17 年 7 月期 | 10,187 | | 4,035 | | 39.6 | 6,080 | 47 | |
| 16 年 7 月期 | - | | - | | - | - | - | |

- (注) 期末発行済株式数(連結) 平成 17 年 7 月期 663,120 株 平成 16 年 7 月期 - 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

(百万円未満切捨)

| | 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 | |
| 17 年 7 月期 | △3,097 | | △973 | | 4,487 | | 1,983 | |
| 16 年 7 月期 | - | | - | | - | | - | |

(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 2 社 持分法適用非連結会社数 1 社 持分法適用関連会社数 1 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 2 社 (除外) 1 社 持分法(新規) 1 社 (除外) 1 社

2. 平成 18 年 7 月期の連結業績予想 (平成 17 年 8 月 1 日～平成 18 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 | 11,879 | | 1,941 | | 916 | |
| 通期 | 23,758 | | 3,483 | | 1,833 | |

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 2,764 円 21 銭

※上記の業績予想は、本資料の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。

上記の予想に関連する事項につきましては、添付資料 14 頁をご参照ください。

1. 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社(株式会社アルデプロ)及び子会社(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)により構成されております。

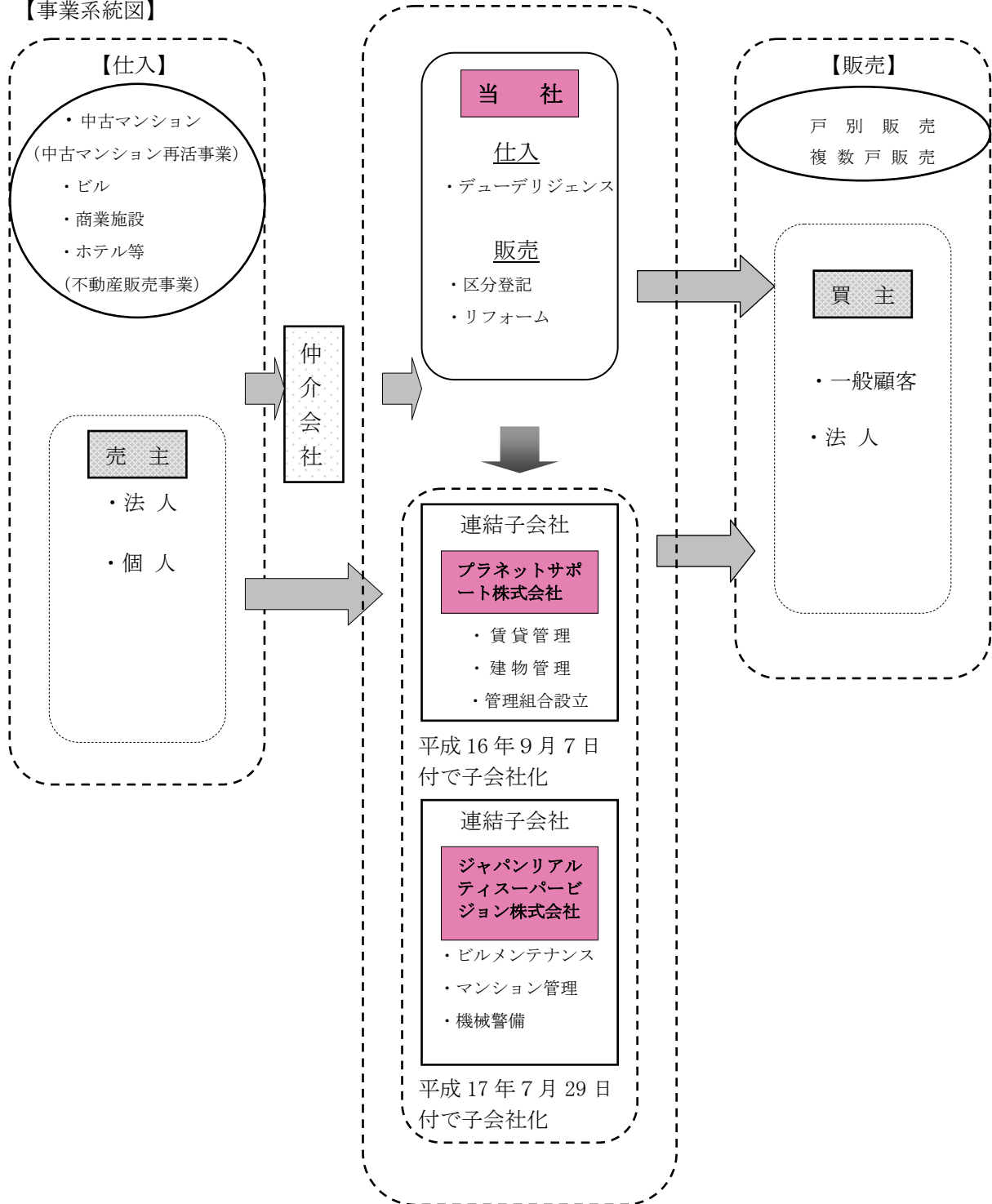
当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。

なお、当社は平成16年9月7日にプラネットサポート株式会社の株式を100%取得し、子会社化しました。また、平成17年7月29日にジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の株式を91.3%取得し子会社化しました。

| 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 | <p>当事業は、中古マンションの再生及び流通活性化を目的としております。</p> <p>具体的には、法人或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、或いは同一棟内より大量に購入し、各戸別若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。</p> |
| 不動産販売事業 | <p>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。</p> |
| その他事業 | <p>中古マンション再活事業及び不動産販売事業に付随する事業を行っております。</p> <p>具体的には、①販売物件のリフォーム、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(プラネットサポート株式会社が行っております。)、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その他手数料等であり、中古マンション再活事業及び不動産販売事業を展開する過程で発生する付帯収入であります。</p> |

(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。

【事業系統図】



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波及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及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が、今後は、以下のような、ビジネスドメインの拡大を計画しております。

② 不動産ビジネスのバリューチェーン

不動産業は従来、売買、仲介、賃貸、管理の4つ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業界において、当社グループは、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トライしてまいります。

具体的には、これまで、全国9都市へ展開してきた支店を基盤にさらにきめ細かく営業所網を展開してまいります。

また、これまで「中古マンション再活事業」に経営資源を集中してまいりましたが、今後は、新築・中古の枠に囚われることなく、また、マンションのみならず、ビル・商業施設・ホテル等も取扱い、多様な商品群をそろえてまいります。さらに、投資収益物件等の幅を広げ、これまでは主たる顧客ターゲットとしてこなかった高所得層の方にも積極的に商品を提供してまいります。

さらに、このような全国展開と取扱物件の拡大に呼応するために、インターネット等を駆使した販売や不動産金融市場へ進出いたします。

そのために、これらが有機的に結びつき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。

③ 理念経営

当社グループは、上記のような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考えております。しかしそれ以上に、経営の健全性、迅速な意思決定、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2)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、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2)「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。

これまで当社は「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」を目指してまいりましたが、今後は、ドメインの拡充と深化を図って「不動産ビジネスのバリューチェーンの再構築」を新たな目標としてまいります。この新たな目標の設定にあわせて、これまでの経常利益率 15%という経営数値目標に加えて、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 17 年 7 月期の期末配当金については、上記方針に従い、1 株当たり 430 円を予定しております。

(3) 投資単位引き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、当社株主数の拡大及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。当連結会計年度におきましては、平成 16 年 12 月 20 日付けをもって 1 株を 10 株に分割し、株式の流動性の確保に努めました。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「不動産ビジネスのバリューチェーン再構築」のリーディングカンパニ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 マンション仕入強化とともにビル、商業施設、ホテルへ仕入を拡大

当社は、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へ上場し、また、全国主要 9 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。こうした環境の中、当社には中古マンション以外にも多様な物件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いく方針です。

② 新築マンション残戸の販売

上記①に加え、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。当社は平成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受けました。同社は、これまで新築マンション残戸（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販売等を主に行ってまいりましたが、当社のこれまでの「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物件の投資販売を新たに展開することが可能になることなどにより、平成18年7月期以降にはこの新築マンション販売部門の収益が寄与してくるものと見込んでおります。

③ デフレ・ペイオフ対策としての投資販売

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、中古の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。当社では、このような投資家層にも満足できる商品開発を進めてまいります。

④ 不動産金融市場への進出

不動産証券化市場の資産規模は平成11年から1兆円を超え、規模が拡大しております。このような拡大するマーケットに対応するため、不動産証券化等の不動産金融市場への進出を図ってまいります。

⑤ インターネット販売への進出

近年のIT化の発展には目ざましいものがあります。当社においては、「ネット流通部」を新設し、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、当社は、株式会社アイディーユと平成17年9月5日付で業務提携を行い、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」で当社所有不動産を販売いたします。この業務提携により、当社では再生不動産物件の販路が拡大することが可能となります。

⑥ 支店展開から営業所展開へ

これまでに全国主要9都市（札幌、仙台、大宮、千葉、横浜、名古屋、大阪、広島、福岡）へ支店を開設し営業活動を行っております。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対応できる会社は少ないと思われませんが、当社は営業所展開により、きめ細かに対応してまいります。

また、全国各地の物件への投資ニーズはその地域だけではなく、全国の様々な投資家からもあると考えられます。これらの顧客ニーズを当社は営業所展開により構築する全国ネットワークを通じて紹介し、当社の収益に結び付けていきたいと考えております。

⑦ 1棟仕入から戸別仕入へ

当社はこれまで1棟仕入・販売をメインとしてきましたが、これに加え、各営業所におい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。これにより、当社の商品ラインアップは1棟の大型物件から、小ロットの物件までと幅が広がります。その結果、様々な投資ニーズに対応でき当社収益の向上

に寄与するものと考えております。

⑧ プロパティ・マネジメントの強化

平成 17 年 8 月 29 日付で発表したとおり、当社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と当社子会社プラネットサポート株式会社は、平成 17 年 11 月 1 日付で合併を予定しております。ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社は、京都府を中心とした関西圏でビルマネジメント事業、マンション管理事業を行っているプロパティ・マネジメント企業であります。一方、プラネットサポート株式会社は首都圏において賃貸管理業務を行っているプロパティ・マネジメント企業であります。

両社はともにプロパティ・マネジメント企業ですが、主力業務は重複せず、顧客、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。

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、高いシナジー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。

(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」及び「不動産販売事業」を全国的に展開するため、主要都市で支店を開設し営業活動を行っております。これら支店の営業活動及びその準備のために、本社から社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。

このような支店展開の早さ及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が進捗しておりますが、経営理念の浸透及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）事業及び賃貸管理（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、平成 17 年 7 月 29 日付で子会社化し、当社子会社のプラネットサポート株式会社（平成 16 年 9 月 7 日付で子会社化）と合併するジャパンリアルティスーパービジョン株式会社によるプロパティ・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) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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。不公正・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。

したがって、会社構成員とりわけ経営者及び管理職が率先し、志と自己規律を高めて法令遵守・順法精神の向上に努め、さらには徹底した対話を重ねて経営戦略の共有化を図っていくことによって、企業価値の向上を目指していく所存であります。また、株主の皆様、取引先、地域社会、従業員等の各ステークホルダーとの良好な関係を築くとともに、現在の株主総会、取締役会、監査役会等の制度の強化・改善を図りながらコーポレート・ガバナンスを充実させてまいりたいと考えております。

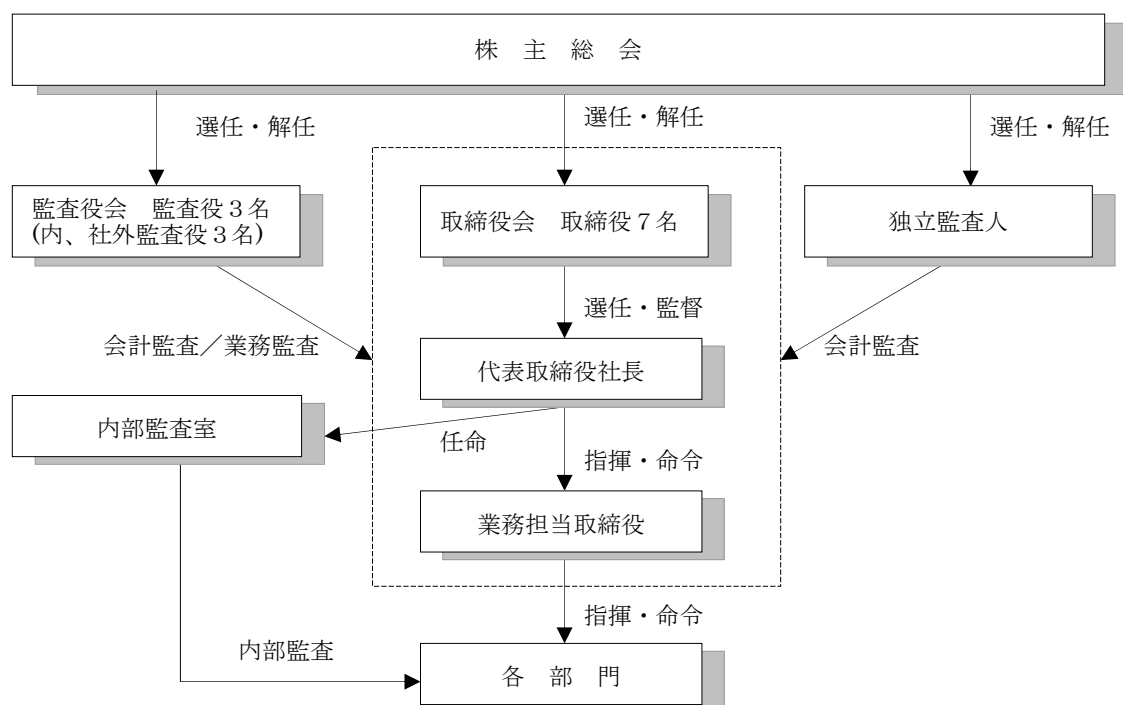
② コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

i) 会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

ア 会社の機関の内容

当社の経営組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の概要は次のとおりであります。

(平成 17 年 9 月 6 日現在)



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 8 月 16 日付で 7 名に増員しており、組織及び人員構成からは適正であると考えております。社外取締役はおりませんが、将来的には社外取締役の招聘を検討してまいります。また、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 7 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、当社は執行役員制を採用しており、3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喫緊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となると判断しております。

また、当社では、委員会制度は採用せず、監査役制度を効果的に活用したいと考えております。監査役3名全員を社外監査役とし、健全な経営を遂行するためのチェック体制や内部統制の充実に努めております。内部統制の仕組みにつきましては、専門部署による実地監査のほか、情報の素早い伝達と牽制機能が発揮される仕組みを構築しております。

非常勤監査役には、社外監査役として法律及び会計の専門家が就任しており、専門家としての知識をもって業務遂行状況のチェックを行っております。また、常勤監査役は常時社内を監視できる状況にあり、重要書類の吟味も十分行える体制にあります。

なお、当社と社外監査役との間において、人的関係、資本的关系及び取引関係はありません。

イ リスク管理体制の整備の状況

当社は、不動産関連業界に属し、「宅地建物取引業法」に基づき主務大臣より免許を受け、不動産の流通業務、賃貸業務等を行っております。この「宅地建物取引業法」に基づく免許については、過去において取消処分を受けたことがあります。当社では宅地建物取引業法に違反することのないよう、コンプライアンスの充実に努めております。

なお、役員及び会社の支配力を有する者について免許の取消に該当するような事実はないことを本人との面談により確認しております。また、宅地建物取引主任者についても、登録取消事由に該当することがないことを本人との面談により確認しております。さらに、各事業所には、省令で定める数の宅地建物取引主任者を置かなければなりません。人員計画も考慮しつつ、適切に進めております。

これら「宅地建物取引業法」に基づく免許に関する申請、更新、業務の運営等については経営管理本部が所管し、適宜弁護士等の法律専門家からの意見を参考にしながら、適法に行われるよう管理しております。

ウ 内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

コーポレート・ガバナンスの重要な運用機能として、内部監査の手続きがあります。当社では毎月1回、内部監査室が各部署に対して内部監査を実施しております。各部署の業務が法令・規則及び社内規程等に即して行われているかを監査しております。

監査役監査は、主に常勤監査役が社内決裁書類を閲覧し、各部門の業務の執行状況を監査しております。

会計監査については、アスカ監査法人との間で、商法監査及び証券取引法監査についての監査契約を締結しております。当期（平成16年8月1日から平成17年7月31日）の業務を執行した公認会計士は、田中大丸氏、宮川慎哉氏の2名であります。また、監査業務に係る補助者としては、公認会計士4名、会計士補2名、その他1名となっております。

ii) 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係の概要

社外監査役3名とは、人的、資本的及び取引関係はありません。

iii) 会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組みの最近1年間における実施状況

ア 組織体制の整備

a) 経営企画室の活動状況

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の業務を所管しております。また、連結子会社を含む関連会社の統括も所管しております。このうち、中期経営計画につきましては、平成17年2月24日には第19期（平成18年7月期）から第21期（平成20年7月期）までの3期間の中期経営計画を策定し、また平成17年6月10日には、平成17年2月24日に策定した中期経営計画を改定しております。

そのほか、会社情報の適時開示を進めてまいりました。

b) IR委員会の活動状況

このガバナンス部と経営企画室の連携の上に組織横断的なプロジェクトとして「IR委員会」を設けております。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の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、代表取締役社長を筆頭に情報開示担当取締役、IR担当取締役・従業員が出席し、およそ週に1回開催しております。

c) その他勉強会及び啓蒙資料

これまで、全役員および社員を対象に全社での朝礼及び月次反省会の時にコーポレート・ガバナンス、コンプライアンスそして適時開示の重要性について啓蒙を図ってまいりました。

そのほか、新入社員の入社時におきましては、種々の規程の説明にあわせて「インサイダー取引規制」について説明し、その重要性を認識させるよう努めております。

イ 内部管理体制の整備

a) 開示チェックシートの運用状況

当社の重要情報の管理に關しての運用基準の一環として、「開示チェックシート」を備えております。決定情報に關しては、取締役会で決定情報を承認する前に代表取締役社長及び情報開示担当取締役が各議題に關しての開示の要否を判断し、取締役会承認後に開示しております。

発生情報に關しては、重要情報発生時点においてIR委員会に当該情報が集約する体制をとり、その発生時点で適時適切な開示の判断を行う体制を構築しております。

適時適切な情報開示は健全な、また当社がその一員でもある証券市場の根幹をなすものであり、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な会社情報の開示を徹底することが重要であると考えております。

① 役員報酬の内容

当期（自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日）

| | |
|----------------|----------|
| 社内取締役を支払った報酬総額 | 51,950千円 |
| 社外取締役を支払った報酬総額 | 一千円 |
| 監査役を支払った報酬総額 | 6,600千円 |

② 監査報酬の内容

当期（自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日）

| | |
|-------------------|---------|
| 監査契約に基づく監査証明に係る報酬 | 6,249千円 |
| 上記以外の監査法人への報酬 | 800千円 |

(8) 親会社等に関する事項

該当事項はありません。

(9) 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、保証料の支払いは行っておりません。なお、平成17年7月31日現在では、債務保証額は11,860千円となっており、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

当社グループは、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。(以下、「(2)財政状態」も同じ。)

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。

当社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見られるなど、底入れに向けた動きがさらに進みました。当社グループの主要な顧客層であります一次取得者(注1)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の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、不動産市場の流動性も高まってきております。

当連結会計年度において、当社グループでは、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、不動産の賃貸管理事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シナジー効果を図るべく、鋭意、組織・人事・業務の整備を図ってまいりました。

このような状況のなか、当社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、当連結会計年度においては、中古マンション以外にもビル、商業施設、ホテル等にも対象を広げてまいりました。

この結果、当連結会計年度の販売戸数は972戸、販売棟数は39棟を数え、売上高は13,583,791千円、経常利益は1,905,474千円、当期純利益は1,078,203千円となりました。

(注1)初めて住宅を購入する人。

当連結会計年度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、主に一次取得者への低価格での販売を実現するための実住物件(注2)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9,562,053千円、営業利益1,330,577千円を計上することができました。

(注2)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。

②不動産販売事業

当連結会計年度において中古マンション以外にもビル、商業施設、ホテル等を扱いました。当社はこ

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扱い、それぞれ販売は当連結会計年度に終了し、売上高は 3,528,093 千円、営業利益 763,736 千円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に付随する事業であります。当連結会計年度に、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の全株式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は、売上高 493,645 千円、営業利益 301,819 千円を計上することができました。

(2) 財政状態

当連結会計年度においては、積極的な販売活動の結果、税金等調整前当期純利益が 1,905,141 千円となった一方で、たな卸資産は今後の当社の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 10,187,601 千円、自己資本は 4,035,929 千円、自己資本比率は 39.6% になりました。

(流動資産)

当連結会計年度の流動資産は 9,231,832 千円となりました。主な項目として、今後の売上高の拡大を見込み仕入を進めたため、商品が 6,245,580 千円となりました。

(固定資産)

当連結会計年度の固定資産は 955,769 千円となりました。主な項目として、全国支店展開に伴う事務所の敷金が 96,786 千円となりました。

(流動負債)

当連結会計年度の流動負債は 6,116,630 千円となりました。主な項目として、短期借入金が 4,532,372 千円となりました。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)

当連結会計年度の固定負債は 34,995 千円となりました。主な項目として退職給付引当金 26,998 千円があります。これは主に、子会社化したジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の退職給付引当金を引き継いだものです。

(資本)

当連結会計年度の資本の部合計は 4,035,929 千円となりました。主な項目として、資本金が平成 17 年 5 月 26 日払込みの公募増資等により 569,730 千円増加しております。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、1,983,999 千円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は 3,097,257 千円となりました。これは、主としてたな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 4,489,564 千円増加したこと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)

投資活動の結果使用した資金は973,151千円となりました。これは、主として子会社株式取得による支出520,907千円があったこと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4,487,045千円となりました。これは、主として短期借入金の純増加額3,495,600千円に加え、株式の発行に伴う収入1,119,248千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。

| | 当連結会計年度末 (平成17年7月31日現在) |
|----------------------|----------------------------|
| 自己資本比率 (%) | 39.6 |
| 時価ベースの自己資本比率 (%) | 4.3 |
| 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算出しております。
- ※ 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。
- ※ 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、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジレシオは算出しておりません。

(3) 次期の見通し (平成17年8月1日～平成18年7月31日)

今後の見通しといたしましては、首都圏での住宅地・商業地で地価の下落幅の縮小や、当社グループの主要な顧客層での雇用の改善及び所得の底堅さがみられるものの、企業間競争は厳しく繰り広げられると予想されます。

このような状況のなか、当社グループといたしましては、旧来の売買・仲介・賃貸・管理と分類された不動産の枠にとらわれることなく、「不動産ビジネスのバリューチェーンの再構築」を経営目標と掲げ、株主の皆さまのご期待に沿えるよう努力してまいります。

平成18年7月期の連結業績予想といたしましては、売上高23,758百万円、経常利益3,483百万円、当期純利益1,833百万円を見込んでおります。なお、平成18年7月期の個別業績予想といたしましては、売上高21,350百万円、経常利益3,365百万円、当期純利益1,790百万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、或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、当連結会計年度末現在において、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、税制及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 競合及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及び個人を対象に、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及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及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、或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及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(単位：千円)

| | 当連結会計年度末 (平成 17 年 7 月 31 日現在) |
|----------------|----------------------------------|
| 有利子負債残高 (A) | 4,644,232 |
| 総資産額 (B) | 10,187,601 |
| 有利子負債依存度 (A/B) | 45.6% |

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及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

現時点において当社及び関係会社が関係する訴訟の事実はありません。しかしながら、当社グループが販売・施工・管理する中古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及び結果によっては当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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 17 年 7 月 31 日現在、取締役 4 名、監査役 3 名、従業員 96 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員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並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及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、当社の取締役及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、取締役及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、商法第 280 条ノ 20 及び商法第 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 日及び平成 16 年 6 月 23 日に開催された臨時株主総会の特別決議をもとに、取締役、従業員及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 17 年 7 月 31 日現在で 663,120 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 17 年 7 月 31 日現在で、11,970 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。

また、近年、日本でもストックオプションの費用化の議論が高まり、国際会計基準や日本の会計基準においても基準の整備に向けての作業が進められております。当社においても、社内でストックオプションの費用化の必要性や導入した場合の影響等について議論・検討しております。

4. 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

当連結会計年度（平成16年8月1日から平成17年7月31日まで）は連結財務諸表の作成初年度であるため、前期との比較は行っておりません。

① 連結貸借対照表

| 区分 | 注記 番号 | 当連結会計年度 (平成17年7月31日現在) | |
|------------|----------|---------------------------|------------|
| | | 金額(千円) | 構成比 (%) |
| (資産の部) | | | |
| I 流動資産 | | | |
| 1 現金及び預金 | | 2,069,503 | |
| 2 売掛金 | | 188,587 | |
| 3 販売用不動産 | ※2 | 6,245,580 | |
| 4 仕掛品 | | 45,010 | |
| 5 前渡金 | | 188,906 | |
| 6 繰延税金資産 | | 43,938 | |
| 7 その他 | | 491,455 | |
| 貸倒引当金 | | △41,149 | |
| 流動資産合計 | | 9,231,832 | 90.6 |
| II 固定資産 | | | |
| 1 有形固定資産 | ※1 | | |
| 建物 | | 31,285 | |
| 機械装置 | | 12,929 | |
| 車両運搬具 | | 886 | |
| 工具器具備品 | | 17,686 | |
| 土地 | | 82,223 | |
| 有形固定資産合計 | | 145,012 | 1.4 |
| 2 無形固定資産 | | | |
| 営業権 | | 78,734 | |
| 連結調整勘定 | | 574,514 | |
| その他 | | 14,862 | |
| 無形固定資産合計 | | 668,112 | 6.6 |
| 3 投資その他の資産 | | | |
| 投資有価証券 | | 25,000 | |
| 繰延税金資産 | | 4,429 | |
| その他 | | 113,215 | |
| 投資その他の資産合計 | | 142,645 | 1.4 |
| 固定資産合計 | | 955,769 | 9.4 |
| 資産合計 | | 10,187,601 | 100.0 |

| | | 当連結会計年度 (平成17年7月31日現在) | |
|----------------------|----------|---------------------------|------------|
| 区分 | 注記 番号 | 金額(千円) | 構成比 (%) |
| (負債の部) | | | |
| I 流動負債 | | | |
| 1 買掛金 | | 116,286 | |
| 2 短期借入金 | ※2、4 | 4,532,372 | |
| 3 一年以内返済予定の 長期借入金 | | 4,440 | |
| 4 一年以内償還予定社債 | | 100,000 | |
| 5 未払法人税等 | | 616,773 | |
| 6 賞与引当金 | | 18,977 | |
| 7 その他 | | 727,780 | |
| 流動負債合計 | | 6,116,630 | 60.0 |
| II 固定負債 | | | |
| 1 長期借入金 | | 7,420 | |
| 2 退職給付引当金 | | 26,998 | |
| 3 その他 | | 576 | |
| 固定負債合計 | | 34,995 | 0.3 |
| 負債合計 | | 6,151,625 | 60.4 |
| (少数株主持分) | | | |
| 少数株主持分 | | 46 | 0.0 |
| (資本の部) | | | |
| I 資本金 | ※3 | 1,178,930 | 11.6 |
| II 資本剰余金 | | 1,019,900 | 10.0 |
| III 利益剰余金 | | 1,837,099 | 18.0 |
| 資本合計 | | 4,035,929 | 39.6 |
| 負債資本合計 | | 10,187,601 | 100.0 |

②連結損益計算書

| 区分 | 注記 番号 | 当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月 31日) | |
|----------------|----------|--|------------------|
| | | 金額(千円) | 百分比 (%) |
| I 売上高 | | | 13,583,791 100.0 |
| II 売上原価 | | | 10,475,202 77.1 |
| 売上総利益 | | | 3,108,642 22.9 |
| III 販売費及び一般管理費 | ※1 | | 998,373 7.4 |
| 営業利益 | | | 2,110,215 15.5 |
| IV 営業外収益 | | | |
| 1 受取利息 | | 870 | |
| 2 その他 | | 8,757 | 9,627 0.1 |
| V 営業外費用 | | | |
| 1 支払利息 | | 98,081 | |
| 2 支払手数料 | | 44,019 | |
| 3 消費税相殺差損 | | 50,636 | |
| 4 新株発行費 | | 20,181 | |
| 5 その他 | | 1,450 | 214,368 1.6 |
| 経常利益 | | | 1,905,474 14.0 |
| VI 特別損失 | | | |
| 1 固定資産除却損 | ※2 | 332 | 332 0.0 |
| 税金等調整前当期純利益 | | | 1,905,141 14.0 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 840,566 | |
| 法人税等調整額 | | △13,628 | 826,938 6.1 |
| 当期純利益 | | | 1,078,203 7.9 |

③連結剰余金計算書

| | 当連結会計年度 (自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 7 月31日) | |
|---------------|--|-----------|
| 区分 | 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 |

④連結キャッシュ・フロー計算書

| | | 当連結会計期間 (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) |
| 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 |
| 減価償却費 | | 6,783 |
| 連結調整勘定償却額 | | 6,208 |
| 貸倒引当金の増減額(減少:△) | | 9,940 |
| 賞与引当金の増減額(減少:△) | | 10,137 |
| 退職給付引当金の増加額 | | 1,613 |
| 受取利息及び受取配当金 | | △870 |
| 支払利息 | | 98,081 |
| 新株発行費 | | 20,181 |
| 固定資産除却損 | | 332 |
| 売上債権の増減額(増加:△) | | △11,135 |
| たな卸資産の増減額(増加:△) | | △4,489,564 |
| 前渡金の増減額(増加:△) | | △114,358 |
| その他流動資産の増減額(増加:△) | | △15,153 |
| 仕入債務の増減額(減少:△) | | 840 |
| 未払消費税等の増減額(減少:△) | | △76,244 |
| 前受金の増減額(減少:△) | | 11,057 |
| その他流動負債の増減額(減少:△) | | 294,251 |
| その他 | | 1,125 |
| 小計 | | △2,341,630 |
| 利息及び配当金の受取額 | | 433 |
| 利息の支払額 | | △119,581 |
| 法人税等の支払額 | | △636,479 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | △3,097,257 |

| | | 当連結会計年度 (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) |
| 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 |
| 子会社株式取得による収入 | | 51,762 |
| 子会社株式取得による支出 | | △520,926 |
| 投資有価証券取得による支出 | | △25,000 |
| 有形固定資産の取得による支出 | | △30,664 |
| 無形固定資産の取得による支出 | | △4,490 |
| 差入保証金の支払による支出 | | △89,735 |
| 差入保証金の返還による収入 | | 5,650 |
| 貸付金による支出 | | △320,000 |
| 貸付金の回収による収入 | | 9,361 |
| その他 | | △105 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △973,151 |
| 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 |
| 長期借入金の返済による支出 | | △4,440 |
| 株式の発行に伴う収入 | | 1,119,248 |
| 配当金の支払額 | | △123,362 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 4,487,045 |
| IV 現金及び現金同等物の増減額 | | 416,636 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | | 1,567,363 |
| VI 現金及び現金同等物の当期末残高 | ※1 | 1,983,999 |
| | | |

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

| 項目 | 当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月 31日) | | | | | | | | | | |
|---|--|----|-----|--------|-------|--------|-------|-------|------|--------|-------|
| 1 連結の範囲に関する事項 | 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 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。 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。 | | | | | | | | | | |
| 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。 | | | | | | | | | | |
| 3 連結子会社の決算日等に関する事項 | 連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。 | | | | | | | | | | |
| 4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 | 1. 有価証券の評価基準及び評価方法 ①その他有価証券 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。 2. たな卸資産 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。 ②貯蔵品 最終仕入原価法によっております。 1. 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。 <table data-bbox="917 1279 1305 1440"> <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> 2. 無形固定資産 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。 ②営業権 営業権は5年以内で均等償却しております。 3. 長期前払費用 定額法によっております。 | 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 | 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 | | | | | | | | | | |

| 項目 | 当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月 31日) |
|--|---|
| <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>(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> | <p>1. 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>2. 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>3. 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>1. 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p> |
| <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p> | <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> |
| <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項</p> | <p>連結調整勘定につきましては、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> |
| <p>7 利益処分項目等の取り扱いに関する事項</p> | <p>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。</p> |
| <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> | <p>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。</p> |

注記事項

(連結貸借対照表関係)

| 当連結会計年度末 (平成17年7月31日現在) | |
|----------------------------|--|
| ※1 | 有形固定資産の減価償却累計額 44,582千円 |
| ※2 | 担保資産及び担保付債務 |
| | 担保資産 |
| | 販売用不動産 4,415,855千円 |
| | 担保付負債 |
| | 短期借入金 4,392,660千円 |
| ※3 | 当社の発行済株式総数は、普通株式663,120株であります。 |
| ※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 96,000千円 |
| | <hr/> |
| | 差引額 204,000千円 |

(連結損益計算書関係)

| 当連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日) | |
|--|-------------------|
| ※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 |
| | 役員報酬 58,550千円 |
| | 給与及び賞与 287,294千円 |
| | 賞与引当金繰入額 14,230千円 |
| | 退職給付費用 1,764千円 |
| ※2 | 固定資産除却損の内訳 |
| | ソフトウェア 332千円 |

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| 当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日) | |
|--|--------------------|
| ※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) | |
| 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 | △85,503千円 |
| 現金及び現金同等物 | <u>1,953,999千円</u> |
| ※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。 | |
| ① プラネットサポート(株) | |
| 流動資産 | 71,998千円 |
| 固定資産 | 22,228千円 |
| (土地評価差額金含む) | |
| 連結調整勘定 | 6,208千円 |
| 流動負債 | <u>△90,435千円</u> |
| プラネットサポート(株)株式の取得価額 | 10,000千円 |
| プラネットサポート(株)の現金及び現金同等物 | <u>△61,762千円</u> |
| 差引：プラネットサポート(株)取得による収入 | 51,762千円 |
| ② ジャパンリアルティスーパービジョン(株) | |
| 流動資産 | 243,953千円 |
| 固定資産 | 129,095千円 |
| 連結調整勘定 | 574,514千円 |
| 流動負債 | △349,303千円 |
| 固定負債 | △23,215千円 |
| 少数株主持分 | <u>△46千円</u> |
| 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 | 575,000千円 |
| 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 | <u>△54,073千円</u> |
| 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 | △520,926千円 |

(リース取引関係)

当連結会計年度(自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)

EDINETにより開示を行うため、記載を省略しております。

(有価証券関係)

当連結会計年度末(平成17年 7月31日現在)

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(店頭売買株式を除く) | 25,000 |
| 合計 | 25,000 |

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(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。

(退職給付関係)

| 当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日) | |
|---|---|
| 1 | 採用している退職給付制度の概要 当社は、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。 |
| 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 |
| ② | 退職給付引当金の額 26,998千円 |
| 3 | 退職給付費用に関する事項 |
| ① | 退職給付費用 1,764千円 |
| 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。 |

(税効果会計関係)

| 当連結会計年度 (平成17年 7月31日現在) | |
|-------------------------------|---|
| 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) | |
| | 貸倒引当金繰入限度超過額 1,452 千円 |
| | 賞与引当金繰入限度超過額 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 <u>48,367</u> |
| 繰延税金資産は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。 | |
| | 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 千円 |
| 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 |
| | 法定実効税率 40.7 % |
| (調整) | |
| | 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 <u>△0.1</u> |
| | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>43.4</u> |

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(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 (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 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 0 |
| 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

商品の種類、性質、販売方法等の類似性、損益集計区分及び関連資産等に照らし、事業を区分しております。

2 各事業の主な種類

- (1) 中古マンション再活事業…中古マンション
- (2) 不動産販売事業…ビル、商業施設、ホテル
- (3) その他…賃料収入、リフォーム売上高、収入手数料

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配布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3,451,600千円であり、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。

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度(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。

3. 海外売上高

当連結会計年度(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。

(関連当事者との取引)

当連結会計年度(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 | — | — |

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針

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8月31日現在では、債務保証は11,490千円となっており、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。

(1株当たり情報)

| 項目 | 当連結会計年度 (自平成16年8月1日 至平成17年7月31日) |
|-------------------|--|
| 1株当たり純資産額 | 6,080円47銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 1,763円17銭 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 1,652円97銭 |

(注) 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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 当連結会計年度 (自平成16年8月1日 至平成17年7月31日) |
|---|--|
| 1株当たり当期純利益 | |
| 当期純利益(千円) | 1,078,203 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円) (うち利益処分による役員賞与金) | 3,850 (3,850) |
| 普通株式に係る当期純利益(千円) | 1,074,353 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 609,332 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | |
| 当期純利益調整額(千円) | — |
| 普通株式増加数(株) (うち新株予約権) | 40,623 (40,623) |
| 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めなかった潜在株式の概要 | — |

(重要な後発事象)

当連結会計年度(自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)

I. 株式会社ミレファームの営業一部譲受

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。

1. 営業譲受けの目的

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。

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。

2. 営業譲受けの内容

(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

(2) 譲受け部門の取扱高

45億円(平成16年7月期)

55億円(平成17年7月期見込み額)

(3) 譲受け資産の項目および金額

車両運搬具 191千円

(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

3. 株式会社ミレファームの概要

(1) 名 称 株式会社ミレファーム

(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

(3) 設 立 年 月 日 平成12年4月13日

(4) 本 店 所 在 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 片浦達也

(6) 資 本 の 額 50,000,000円

(7) 従 業 員 数 25名

(8) 大株主構成および
持 株 比 率 片浦達也 1,000株 100%

(9) 当 社 と の 関 係 該当事項はありません。

4. 日程

| | |
|------------------|------------|
| 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 |

II. 子会社の合併

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。

1. 合併の目的

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。

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。

両社はともにプロパティ・マネジメント企業であります。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。

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。

2. 合併の要旨

(1) 合併の日程

| | |
|-------------|------------------|
| 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 13 日 |
| 合併期日 | 平成 17 年 11 月 1 日 |

(2) 合併の方式

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。

(3) 合併比率

合併比率は未定であり、今後決定次第お知らせいたします。

(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 | 東京都新宿区新宿 6 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 |
| (10)従業員数 | 74 名 | 6 名 |
| (11)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% |
| (12)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 |
| (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 |
| (5)代表者 | 代表取締役社長 東口良平 |
| (6)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により資本金が 82,140 千円増加しております。） |
| (7)決算期 | 7 月 31 日 |

Ⅲ. 株式会社アイディーユーとの業務提携

平成17年 9 月 5 日付で株式会社アイディーユー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。

1. 業務提携の内容

当社が再生した不動産を、株式会社アイディーユー（以下、IDU社という。）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。

2. 業務提携の目的

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、前期比 67%増と好調に推移し、平成 18 年 7 月期は 237 億円、同 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。

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。

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。

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 |
|--------|--|--|
| 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・運營業務 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 |
| 設立年月日 | 昭和63年3月1日 | 平成11年9月2日 |
| 本店所在地 | 東京都新宿区 | 大阪市北区 |
| 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 |
| 資本の額 | 11億7,893万円 | 37億8,801万円 |
| 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) |
| 決算期 | 7月 | 8月 |

※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。

※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。

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月予定で、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。

5. 仕入及び販売の状況

(1) 仕入実績

当連結会計年度の仕入実績を示すと、次のとおりであります。

| 区分 | 当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日) | |
|----------------|---|------------|
| | 金額 (千円) | 前期比 (%) |
| 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 | — |
| 不動産販売事業 | 5,047,434 | — |
| その他事業 | 31,387 | — |
| 合計 | 13,811,351 | — |

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当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、前期比較は行っておりません。

(2) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を示すと、次のとおりであります。

| 区分 | 当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日) | |
|----------------|---|------------|
| | 金額 (千円) | 前期比 (%) |
| 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 | — |
| 不動産販売事業 | 3,528,093 | — |
| その他事業 | 493,645 | — |
| 合計 | 13,583,791 | — |

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当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、前期比較は行っておりません。

3. 当連結会計年度における主な相手先別の販売実績及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 | 当連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日) | |
|--------------|---|--------|
| | 金額 (千円) | 割合 (%) |
| 株式会社ヒューネット | 3,177,561 | 23.4 |
| エーケーホームズ株式会社 | 3,035,568 | 22.3 |
| セボン株式会社 | 1,574,019 | 11.6 |