

有価証券報告書

自 平成16年8月1日
(第18期)
至 平成17年7月31日

株式会社アルデプロ

(591215)

第18期（自平成16年8月1日 至平成17年7月31日）

有価証券報告書

- 本書は有価証券報告書を証券取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して、平成17年10月27日に提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書を末尾に綴じ込んでおります。

株式会社アルデプロ

目 次

	頁
第18期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部【企業情報】	2
第1【企業の概況】	2
1【主要な経営指標等の推移】	2
2【沿革】	5
3【事業の内容】	6
4【関係会社の状況】	8
5【従業員の状況】	8
第2【事業の状況】	9
1【業績等の概要】	9
2【仕入及び販売の状況】	12
3【対処すべき課題】	13
4【事業等のリスク】	14
5【経営上の重要な契約等】	17
6【研究開発活動】	18
7【財政状態及び経営成績の分析】	19
第3【設備の状況】	20
1【設備投資等の概要】	20
2【主要な設備の状況】	20
3【設備の新設、除却等の計画】	22
第4【提出会社の状況】	23
1【株式等の状況】	23
2【自己株式の取得等の状況】	34
3【配当政策】	35
4【株価の推移】	35
5【役員の状況】	36
6【コーポレート・ガバナンスの状況】	38
第5【経理の状況】	42
1【連結財務諸表等】	43
2【財務諸表等】	65
第6【提出会社の株式事務の概要】	95
第7【提出会社の参考情報】	96
第二部【提出会社の保証会社等の情報】	97
監査報告書	
当連結会計年度	98
前事業年度	99
当事業年度	100

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成17年10月27日

【事業年度】 第18期(自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)

【会社名】 株式会社アルデプロ

【英訳名】 ARDEPRO Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 会長兼代表取締役社長 秋 元 竜 弥

【本店の所在の場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

(平成17年9月1日から本店所在地 東京都新宿区新宿六丁目28番8号が上記のように移転しております。)

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経営企画室長 久 保 玲 士

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経営企画室長 久 保 玲 士

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成13年7月	平成14年7月	平成15年7月	平成16年7月	平成17年7月
売上高 (千円)	—	—	—	—	13,583,791
経常利益 (千円)	—	—	—	—	1,905,474
当期純利益 (千円)	—	—	—	—	1,078,203
純資産額 (千円)	—	—	—	—	4,035,929
総資産額 (千円)	—	—	—	—	10,187,601
1株当たり純資産額 (円)	—	—	—	—	6,080.47
1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	1,763.17
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	1,652.97
自己資本比率 (%)	—	—	—	—	39.6
自己資本利益率 (%)	—	—	—	—	36.1
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	37.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	—	△3,097,257
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	—	△973,151
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	—	4,487,045
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	—	—	—	—	1,983,999
従業員数 (名)	—	—	—	—	176

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第18期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成13年7月	平成14年7月	平成15年7月	平成16年7月	平成17年7月
売上高 (千円)	75,387	3,148,318	4,541,109	7,775,523	13,389,182
経常利益 (千円)	354	212,299	472,730	1,036,105	1,889,157
当期純利益 (千円)	280	114,988	250,017	557,630	1,068,214
資本金 (千円)	10,000	300,000	303,000	609,200	1,178,930
発行済株式総数 (株)	200	6,000	6,100	59,120	663,120
純資産額 (千円)	1,809	406,797	662,215	1,942,846	4,025,941
総資産額 (千円)	139,706	1,324,689	3,146,361	3,632,677	9,727,832
1株当たり純資産額 (円)	9,046.28	67,799.63	103,576.29	32,862.76	6,065.40
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	— (—)	3,000 (—)	— (—)	1,400 (—)	500 (70)
1株当たり当期純利益 (円)	1,400.30	46,304.96	39,391.41	10,308.74	1,746.77
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	9,369.27	1,637.59
自己資本比率 (%)	1.3	30.7	21.0	53.5	41.4
自己資本利益率 (%)	16.8	56.3	46.8	43.1	35.8
株価収益率 (倍)	—	—	—	42.7	37.6
配当性向 (%)	—	6.5	—	13.6	28.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	△900,362	118,451	298,871	—
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	△57,002	△72,492	△44,500	—
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	913,860	474,384	764,076	—
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	—	28,573	548,916	1,567,363	—
従業員数 (名)	7	24	36	44	96

- (注) 1 第14期の売上高には、消費税等が含まれておりますが、第15期より第18期までの売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 2 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」については、第14期及び第15期は、潜在株式がないため記載しておりません。また、第16期は、新株予約権を発行しておりますが、当社株式は非上場かつ非登録のため、期中平均株価の把握ができませんので記載しておりません。
- 3 第16期以前の株価収益率については、当社株式は非上場かつ非登録のため、期中平均株価の把握ができませんので記載しておりません。
- 4 上記期間中、第15期から第18期までにつきましては、証券取引法第193条の2の規定に基づき、アスカ監査法人の監査を受けておりますが、第14期につきましては監査を受けておりません。
- 5 第16期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、同基準及び適用指針の適用に伴う影響は軽微であります。
- 6 平成15年12月5日付で株式1株を2株に、また、平成16年6月18日付で1株を4株に分割いたしました。なお、第17期の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は、当該株式分割が期首に行われたものと仮定して計算しております。
- 7 平成16年12月20日付で株式1株を10株に分割いたしました。なお、第18期の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は、当該株式分割が期首に行われたものと仮定して計算しております。

2 【沿革】

年月	概要
昭和63年3月	東京都千代田区に内装事業を目的として株式会社白川エンタープライズを資本金 3,000千円をもって設立
平成3年2月	内装事業から建物管理業務へ進出
平成6年1月	興栄マネジメント株式会社に商号変更 東京都新宿区に本社を移転 内装事業から撤退
平成10年3月	100%出資子会社プロスパー建物管理株式会社(本店 東京都新宿区)を設立(平成14年2月に資本関係を解消)
平成11年4月	宅地建物取引業の免許を取得、建物管理業務と併せて賃貸管理業務へ進出
平成12年9月	プラネットサポート株式会社に商号変更
平成13年12月	一棟中古マンション『セントエルモ宮前平』を取得し、中古マンション事業へ本格的に進出
平成14年1月	株式会社アルデプロに商号変更
平成14年2月	建物管理事業より撤退
平成14年3月	賃貸管理部門を営業譲渡
平成16年3月	東証マザーズ上場
平成16年9月	宅地建物取引業 国土交通大臣免許(1)第6933号を取得 プラネットサポート株式会社の全株式を取得し、子会社化 プロパティ・マネジメント事業へ再参入
平成16年10月	大阪市中央区、札幌市北区、横浜市西区に支店を開設
平成16年12月	福岡市中央区に支店を開設
平成17年2月	千葉県船橋市、さいたま市大宮区、名古屋市中区、仙台市青葉区に支店を開設
平成17年3月	広島市中区に支店を開設
平成17年7月	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

3 【事業の内容】

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。

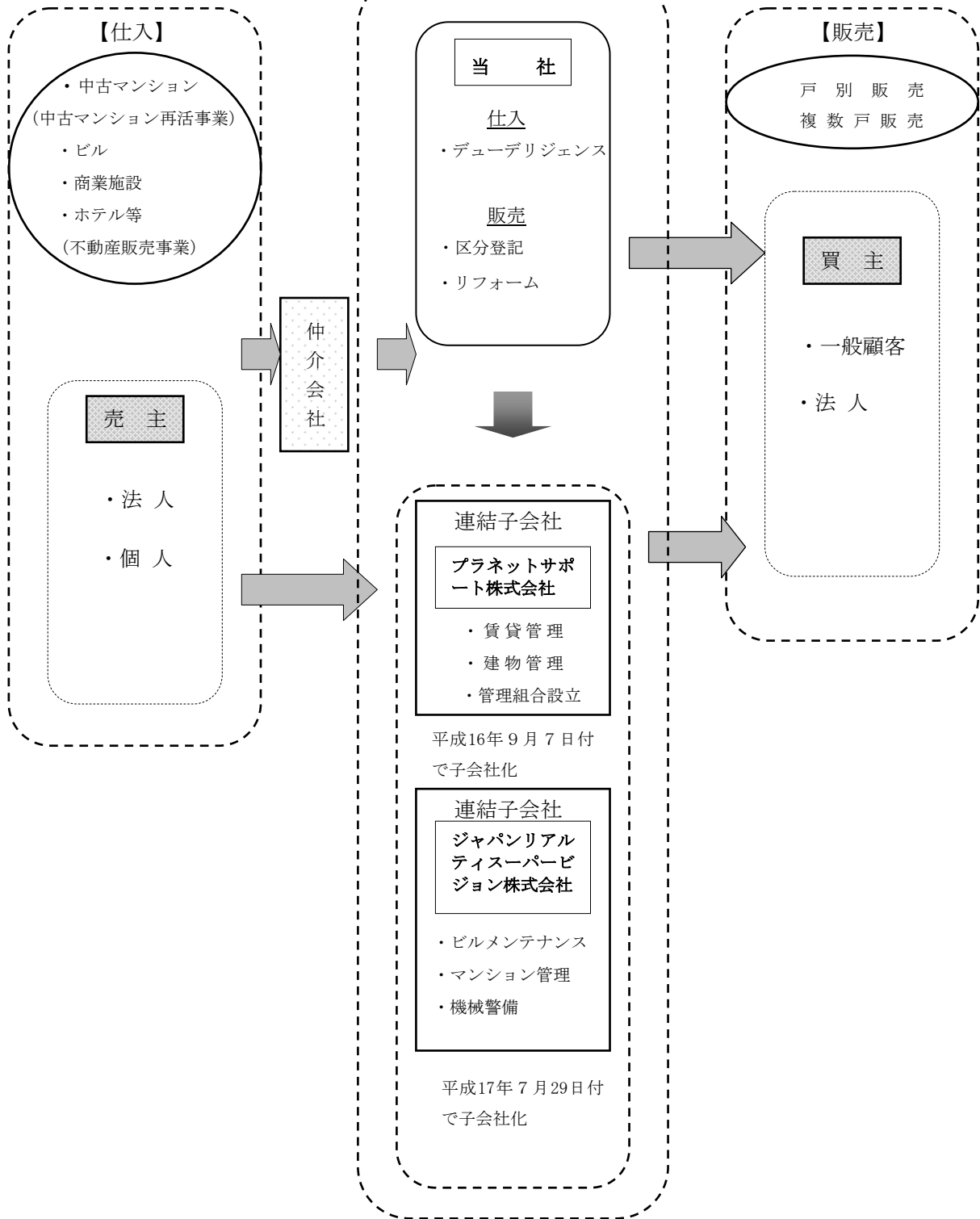
当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。

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、子会社化いたしました。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、子会社化いたしました。

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)当社グループでは、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】



4 【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有(又は 被所有)割合(%)	関係内容
ジャパンリアルティスー パービジョン(株) (注) 2	京都市上京区	122.5	その他事業 (ビルメンテナンス業)	91.3	—
プラネットサポート(株)	東京都新宿区	10	その他事業 (建物賃貸管理業)	100	役員の兼任 2名

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成17年7月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
中古マンション再活事業	78
不動産販売事業	7
その他事業	80
全社(共通)	11
合計	176

(注) 1 従業員数は就業人員であります。

2 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

(平成17年7月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
96	31.4	1.2	5,082

(注) 1 従業員数は就業人員であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金(時間外勤務手当)を含んでおります。

3 従業員数が前期末と比較して52名増加しておりますが、これは事業拡大に伴うものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

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、それに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、売上高は9,562,053千円、営業利益は1,330,577千円となりました。

（注2）当社グループでは、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は中古マンション以外にもビル、商業施設、ホテル等を取扱いました。当社グループ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いたしました。これらにより売上高は3,528,093千円、営業利益は763,736千円となりました。

③その他事業

その他事業は、中古マンション再活事業及び不動産販売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、売上高は493,645千円、営業利益は301,819千円となりました。

なお、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、連結初年度であるため、前連結会計年度との対比は行っておりません。(以下「(2) キャッシュ・フローの状況」及び「2 仕入及び販売の状況」についても同じ。)

(2) 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520,926千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。

2 【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)	
	仕入高(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	—
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、前年同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)	
	売上高(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	—
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、前年同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

3 【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」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に邁進しておりますが、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）と平成17年11月1日付けで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。

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。

(1) 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。

(2) 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に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。

(3) 事業体制について

① グループの拡大について

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。

(4) 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。

5 【経営上の重要な契約等】

(1) 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

i) 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

ii) 譲受け部門の取扱高

45億円（平成16年7月期）

iii) 譲受け資産の項目および金額

車両運搬具 191千円

iv) 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

- | | |
|--------------------|---|
| i) 名称 | 株式会社ミレファーム |
| ii) 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 |
| iii) 設立年月日 | 平成12年4月13日 |
| iv) 本店所在地 | 東京都新宿区新宿六丁目28番8号 |
| v) 代表者 | 代表取締役 片浦達也 |
| vi) 資本の額 | 50,000,000円 |
| vii) 従業員数 | 25名 |
| viii) 大株主構成および持株比率 | 片浦達也 1,000株 100% |
| ix) 当社との関係 | 該当事項はありません。 |

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 当連結会計年度の財政状態及び経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」に記載のとおりであります。なお、財政状態の分析につきましては、下記のとおりであります。

①資産の部

当連結会計年度の総資産は10,187,601千円となりました。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、販売用不動産が6,245,580千円となりました。

②負債の部

当連結会計年度の負債合計は6,151,625千円となりました。主な項目として、短期借入金が4,532,372千円となりました。当社グループでは、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、短期借入金が負債合計の大きな割合を占めております。

③資本の部

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、平成17年5月26日払込みの公募増資等により、資本金が569,730千円、資本準備金が569,700千円増加いたしました。また、当期純利益1,078,203千円により利益剰余金が増加いたしました。

(2) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」に記載しております。

(3) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、全国に9支店を開設してまいりました。その開設のための事務所の内装工事として15,804千円、また器具備品として14,860千円の設備投資を実施いたしました。

なお、当連結会計年度において、重要な設備の除却、売却等はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類 類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物	車両 運搬具	工具器具 備品	土地 (面積㎡)	合計	
本社 (東京都新宿区)	全社統括業務 中古マンション 再活事業 不動産販売事業 その他事業	統括業務 設備	6,710	886	4,145	— (—)	11,742	49
札幌支店 (札幌市北区)	中古マンション 再活事業 不動産販売事業	営業拠点	893	—	983	— (—)	1,876	6
仙台支店 (仙台市青葉区)	中古マンション 再活事業 不動産販売事業	営業拠点	1,088	—	1,166	— (—)	2,255	4
大宮支店 (さいたま市大宮区)	中古マンション 再活事業 不動産販売事業	営業拠点	1,206	—	1,275	— (—)	2,481	6
千葉支店 (千葉県船橋市)	中古マンション 再活事業 不動産販売事業	営業拠点	1,139	—	1,085	— (—)	2,224	6
横浜支店 (横浜市西区)	中古マンション 再活事業 不動産販売事業	営業拠点	1,979	—	847	— (—)	2,826	5
名古屋支店 (名古屋市中区)	中古マンション 再活事業 不動産販売事業	営業拠点	1,018	—	1,363	— (—)	2,381	5
大阪支店 (大阪市中央区)	中古マンション 再活事業 不動産販売事業	営業拠点	588	—	1,021	— (—)	1,610	4
広島支店 (広島市中区)	中古マンション 再活事業 不動産販売事業	営業拠点	2,133	—	1,108	— (—)	3,242	5
福岡支店 (福岡市中央区)	中古マンション 再活事業 不動産販売事業	営業拠点	685	—	1,040	— (—)	1,725	6
駐車場 (千葉県柏市)	その他事業	賃貸用駐車 場用地	—	—	—	62,566 (3,675.55)	62,566	—
駐車場 (神奈川県茅ヶ崎市)	その他事業	賃貸用駐車 場	5,404	—	—	1,506 (336.51)	6,911	—

(注) 1 金額には消費税等は含まれておりません。

2 賃借中の主な設備は次のとおりであります。

名称	契約面積 (㎡)	年間賃借料(千円)
本社事務所	513.49	20,717
札幌支店事務所	86.07	3,123
仙台支店事務所	67.33	3,567
大宮支店事務所	94.41	3,768
千葉支店事務所	84.00	3,354
横浜支店事務所	78.14	3,540
名古屋支店事務所	105.45	5,742
大阪支店事務所	76.13	3,599
広島支店事務所	87.93	4,309
福岡支店事務所	79.12	3,388

(2) 国内子会社

当連結会計年度において、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子会社としたため、下記の設備が新たに当社グループの主要設備となりました。当該設備の状況は以下のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類 別セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物及び 構築物	機械 装置	工具器具 備品	土地 (面積㎡)	合計	
プラネットサポート株式会社	本社 (東京都新宿区)	その他事業	統括業務 設備	—	—	442	— (—)	442	6
プラネットサポート株式会社	貸地 (千葉県市川市)	その他事業	賃貸用地	—	—	—	17,044 (220.41)	17,044	—
ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社	本社 (京都市上京区)	その他事業	統括業務 設備	8,437	12,929	2,824	— (—)	24,191	65
ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社	大阪営業所 (大阪市中央区)	その他事業	営業拠点	—	—	176	— (—)	176	2
ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社	滋賀営業所 (滋賀県大津市)	その他事業	営業拠点	—	—	97	— (—)	97	3
ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社	三鷹営業所 (東京都三鷹市)	その他事業	営業拠点	—	—	107	— (—)	107	4

- (注) 1 金額には消費税等は含まれておりません。
2 賃借中の主な設備は次のとおりであります。

名称	契約面積(m ²)	年間賃借料(千円)
プラネットサポート株式会社 (本社)	128.70	5,481
ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社 (本社)	684.33	19,200
ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社 (大阪営業所)	63.59	3,225
ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社 (滋賀営業所)	74.00	1,560
ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社 (三鷹営業所)	52.74	2,973

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	1,024,000
計	1,024,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成17年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成17年10月27日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	663,120	666,240	東京証券取引所 マザーズ	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式
計	663,120	666,240	—	—

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成17年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく第1回新株予約権

(平成15年5月16日臨時株主総会決議)

	事業年度末現在 (平成17年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成17年9月30日)
新株予約権の数	59個	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	4,720株	同左
新株予約権の行使時の払込金額	750円	同左
新株予約権の行使期間	平成17年5月17日から 平成25年5月15日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 750円 資本組入額 375円	同左
新株予約権の行使の条件	a 新株予約権者は、権利行使時においても当社の取締役、監査役または従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、当社取締役会において承認を得た場合にはこの限りではない。 b 新株予約権の相続は認めない。 c その他新株予約権の行使の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。	同左

(注) 1 当社は、以下のように株式分割を行っております。

平成15年10月7日開催の取締役会決議に基づき、平成15年12月5日付をもって普通株式1株を2株に分割
平成16年4月7日開催の取締役会決議に基づき、平成16年6月18日付をもって普通株式1株を4株に分割
平成16年9月21日開催の取締役会決議に基づき、平成16年12月20日付をもって普通株式1株を10株に分割
これらにより、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、発行価格、資本組入額はそれぞれ調整されております。

2 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職等の理由により権利を喪失した者の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数を減じております。

3 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整いたします。調整の結果、1端株(1株の100分の1)未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものといたします。

$$\text{調整後株式数} = \frac{\text{調整前株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

4 株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整いたします。調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後、調整前行使価額を下回る価額で新株式の発行を行う場合は、次の算式(コンバージョン・プライス方式)により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

② 商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく第2回新株予約権

(平成15年5月16日臨時株主総会決議)

	事業年度末現在 (平成17年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成17年9月30日)
新株予約権の数	77個	42個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	6,160株	3,360株
新株予約権の行使時の払込金額	750円	同左
新株予約権の行使期間	平成16年2月1日から 平成25年4月30日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 750円 資本組入額 375円	同左
新株予約権の行使の条件	a 新株予約権の相続は認めない。 b その他新株予約権の行使の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。	同左

(注) 1 当社は、以下のように株式分割を行っております。

平成15年10月7日開催の取締役会決議に基づき、平成15年12月5日付をもって普通株式1株を2株に分割
平成16年4月7日開催の取締役会決議に基づき、平成16年6月18日付をもって普通株式1株を4株に分割
平成16年9月21日開催の取締役会決議に基づき、平成16年12月20日付をもって普通株式1株を10株に分割
これらにより、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、発行価格、資本組入額はそれぞれ調整されております。

2 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職等の理由により権利を喪失した者の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数を減じております。

3 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整いたします。調整の結果、1端株(1株の100分の1)未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものといたします。

$$\text{調整後株式数} = \frac{\text{調整前株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

4 株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整いたします。調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後、調整前行使価額を下回る価額で新株式の発行を行う場合は、次の算式(コンバージョン・プライス方式)により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

③ 商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく第3回新株予約権

(平成15年7月28日臨時株主総会決議)

	事業年度末現在 (平成17年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成17年9月30日)
新株予約権の数	8個	4個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	640株	320株
新株予約権の行使時の払込金額	750円	同左
新株予約権の行使期間	平成17年7月29日から 平成25年7月27日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 750円 資本組入額 375円	同左
新株予約権の行使の条件	a 新株予約権者は、権利行使時においても当社の取締役、監査役または従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、当社取締役会において承認を得た場合にはこの限りではない。 b 新株予約権の相続は認めない。 c その他新株予約権の行使の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。	同左

(注) 1 当社は、以下のように株式分割を行っております。

平成15年10月7日開催の取締役会決議に基づき、平成15年12月5日付をもって普通株式1株を2株に分割
平成16年4月7日開催の取締役会決議に基づき、平成16年6月18日付をもって普通株式1株を4株に分割
平成16年9月21日開催の取締役会決議に基づき、平成16年12月20日付をもって普通株式1株を10株に分割
これらにより、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、発行価格、資本組入額はそれぞれ調整されております。

2 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職等の理由により権利を喪失した者の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数を減じております。

3 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整いたします。調整の結果、1端株(1株の100分の1)未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものといたします。

$$\text{調整後株式数} = \frac{\text{調整前株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

4 株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整いたします。調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後、調整前行使価額を下回る価額で新株式の発行を行う場合は、次の算式(コンバージョン・プライス方式)により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{既発行株式数} \times \text{調整前行使価額} + \text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

④ 商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく第4回新株予約権

(平成16年6月23日臨時株主総会決議)

	事業年度末現在 (平成17年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成17年9月30日)
新株予約権の数	45個	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	450株	同左
新株予約権の行使時の払込金額	44,180円	同左
新株予約権の行使期間	平成18年6月24日から 平成26年6月23日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の 株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 44,180円 資本組入額 22,090円	同左
新株予約権の行使の条件	a 新株予約権者は、権利行使時においても当社の取締役、監査役または従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、当社取締役会において承認を得た場合にはこの限りではない。 b 新株予約権の相続は認めない。 c その他新株予約権の行使の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。	同左

(注) 1 平成16年9月21日開催の取締役会決議に基づき、平成16年12月20日付をもって普通株式1株を10株に分割いたしました。これにより、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、発行価格、資本組入額はそれぞれ調整されております。

2 新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、退職等の理由により権利を喪失した者の新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数を減じております。

3 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整いたします。調整の結果、1端株(1株の100分の1)未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものといたします。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

4 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整いたします。調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行後、時価を下回る価額で新株式の発行(新株予約権の行使の場合を除く。)を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成14年2月15日 (注) 1	600	800	30,000	40,000	—	—
平成14年3月6日 (注) 2	2,400	3,200	120,000	160,000	—	—
平成14年3月19日 (注) 3	2,800	6,000	140,000	300,000	—	—
平成15年5月31日 (注) 4	100	6,100	3,000	303,000	3,000	3,000
平成15年8月1日 (注) 5	290	6,390	8,700	311,700	8,700	11,700
平成15年12月5日 (注) 6	6,390	12,780	—	311,700	—	11,700
平成16年3月18日 (注) 7	2,000	14,780	297,500	609,200	438,500	450,200
平成16年6月18日 (注) 8	44,340	59,120	—	609,200	—	450,200
平成16年10月1日 (注) 9	296	59,416	1,110	610,310	1,110	451,310
平成16年12月20日 (注) 10	534,744	594,160	—	610,310	—	451,310
平成17年5月26日 (注) 11	30,000	624,160	554,010	1,164,320	553,980	1,005,290
平成16年12月21日～ 平成17年7月31日 (注) 12	38,960	663,120	14,610	1,178,930	14,610	1,019,900

(注) 1 有償第三者割当増資

(割当先：当社代表取締役)

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

2 有償第三者割当増資

(割当先：当社代表取締役)

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

3 有償第三者割当増資

(割当先：当社代表取締役)

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

4 有償第三者割当増資

(割当先：当社役員他)

発行価格 60,000円

資本組入額 30,000円

5 有償第三者割当増資

発行価格 60,000円

資本組入額 30,000円

割当先は、ニッセイ・キャピタル1号投資事業組合、BI-Network投資事業組合、株式会社住栄都市サービス、オリエンタルレジャーシステム株式会社、株式会社リージェンシー、東洋アレックス株式会社、他14名であります。

6 株式分割

平成15年10月7日開催の取締役会決議に基づき、平成15年12月5日付をもって普通株式1株を2株に分割いたしました。

7 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 400,000円
引受価額 368,000円
発行価額 297,500円
資本組入額 148,750円

8 株式分割

平成16年4月7日開催の取締役会決議に基づき、平成16年6月18日付をもって普通株式1株を4株に分割いたしました。

9 新株予約権の権利行使

10 株式分割

平成16年9月21日開催の取締役会決議に基づき、平成16年12月20日付をもって普通株式1株を10株に分割いたしました。

11 有償一般募集

発行価格 39,082円
発行価額 36,933円
資本組入額 18,467円

12 新株予約権の権利行使

13 平成17年8月1日から平成17年9月30日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が3,120株、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,170千円増加しております。

(4) 【所有者別状況】

(平成17年7月31日現在)

区分	株式の状況								端株の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	6	12	58	19	3	4,917	5,015	—
所有株式数 (株)	—	50,596	18,724	13,982	36,602	62	543,154	663,120	—
所有株式数 の割合(%)	—	7.63	2.82	2.11	5.52	0.01	81.91	100.00	—

(5) 【大株主の状況】

(平成17年7月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
秋元 竜弥	東京都新宿区新宿6丁目28-8 ラ・ベル ティ新宿 3階 株式会社アルデプロ気付	410,000	61.83
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	19,686	2.97
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11-3	15,375	2.32
KOBE証券株式会社	大阪府大阪市北区曽根崎2丁目5-10	9,829	1.48
アイルランド スペシャル ジ ャスディック レンディング アカウント (常任代理人 株式会社みず ほコーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6-7 兜町証 券決済業務室)	7,626	1.15
山下 正芳	神奈川県川崎市宮前区宮崎2丁目12-1	6,261	0.94
大和証券株式会社	東京都千代田区大手町2丁目六番四号	5,852	0.88
資産管理サービス信託銀行株 式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海アイ ランド トリトンスクエア オフィスタ ワーZ棟	5,490	0.83
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	5,406	0.82
モルガン・スタンレー・アン ド・カンパニー・インターナシ ヨナル・リミテッド (常任代理人 モルガン・スタ ンレー証券会社東京支店)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E144QA ENGLAND (東京都渋谷区恵比寿4丁目20-3 証 券管理本部オペレーション部門)	5,202	0.78
計	—	490,727	74.00

(注) 秋元竜弥(平成17年10月27日現在、当社代表取締役社長)の所有株式数のうち13,600株は、平成16年5月20日付で佐藤献一(平成17年7月31日現在、当社代表取締役社長)に信託的譲渡が行われ、当該株式の議決権については、佐藤献一が所有していましたが、平成17年7月11日付で当該信託的譲渡は解消されております。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成17年7月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 663, 120	663, 120	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
端株	—	—	—
発行済株式総数	663, 120	—	—
総株主の議決権	—	663, 120	—

② 【自己株式等】

(平成17年7月31日現在)

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—

(7) 【ストックオプション制度の内容】

① 商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく第1回新株予約権

決議年月日	平成15年5月16日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名及び従業員33名(注)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

(注) うち従業員12名については、退職により権利を喪失しております。

② 商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく第2回新株予約権

決議年月日	平成15年 5 月16日
付与対象者の区分及び人数	当社監査役 1 名及び社外協力者11名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

③ 商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく第3回新株予約権

決議年月日	平成15年 7 月28日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 5 名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

(注) うち従業員 1 名については、退職により権利を喪失しております。

④ 商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく第4回新株予約権

決議年月日	平成16年 6 月23日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員17名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

(注) うち従業員 6 名については、退職により権利を喪失しております。

⑤ 商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく第5回新株予約権

決議年月日	平成17年10月26日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員82名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	500株
新株予約権の行使時の払込金額	86,000円
新株予約権の行使期間	平成19年10月27日から平成27年10月26日まで
新株予約権の行使の条件	<p>a 新株予約権者は、権利行使時においても当社の従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、当社取締役会において承認を得た場合にはこの限りではない。</p> <p>b 新株予約権の相続は認めない。</p> <p>c この他、新株予約権の行使の条件は、株主総会決議および取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。</p>
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。

(注) 1 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整いたします。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

ただし、かかる調整は、本件新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株の100分の1未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものといたします。

2 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分（新株予約権の行使の場合を除く。）を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記の算式において、「既発行株式数」とは当社の発行済株式数から当社の保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものといたします。

2 【自己株式の取得等の状況】

(1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

① 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

(平成17年10月26日現在)

区分	株式の種類	株式数(株)	価格の総額(円)
自己株式取得に係る決議	—	—	—

(注) 平成17年10月26日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「当社は、商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買受けることができる。」旨を定款に定めております。

(2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

① 【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

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。

上記方針に従い、平成17年7月期においては1株当たり70円の間配当を行い、期末配当については1株当たり430円として、通期で1株当たり500円の配当（配当性向28.6%）といたしました。

なお、当期の間配当についての取締役会決議は、平成17年3月10日に行っております。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成13年7月	平成14年7月	平成15年7月	平成16年7月	平成17年7月
最高(円)	—	—	—	3,630,000 □793,000	460,000 □79,200
最低(円)	—	—	—	1,350,000 □291,000	342,000 □39,600

- (注) 1 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおける株価を記載しております。
2 平成16年3月18日をもって東京証券取引所マザーズに上場いたしましたので、それ以前の株価については該当はありません。
3 □印は、株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年2月	3月	4月	5月	6月	7月
最高(円)	52,200	50,500	47,800	46,550	62,300	67,900
最低(円)	42,700	44,550	40,600	40,500	44,300	58,000

- (注) 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおける株価を記載しております。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (株)
会長兼代表取締役社長		秋元 竜 弥	昭和39年9月25日生	昭和61年12月 昭和63年3月 平成10年3月 平成12年9月 平成14年2月 平成14年3月 平成16年4月 平成17年5月 平成17年8月	大業興発株式会社入社 興栄トラスト株式会社設立 代表取締役就任 当社代表取締役就任 当社代表取締役退任 当社取締役就任 当社代表取締役就任 当社代表取締役退任 当社会長就任 当社会長兼代表取締役社長就任 (現任)	410,000
専務取締役		新山 隆 史	昭和41年10月23日生	昭和61年4月 平成4年6月 平成5年6月 平成11年1月 平成14年6月 平成16年8月 平成16年10月 平成17年1月	東京佐川急便株式会社入社 株式会社ロイヤル入社 株式会社青山メインランド入社 株式会社ビックハート入社 当社入社 当社事業推進部部长就任 当社取締役事業推進本部部长就任 当社専務取締役就任(現任)	1,600
常務取締役	経営企画室長	久保 玲 士	昭和33年1月26日生	平成3年7月 平成8年11月 平成9年10月 平成14年1月 平成14年2月 平成14年11月 平成16年6月 平成16年8月	小堀会計事務所入社 株式会社アテネコーポレーション 入社 同社取締役管理部部长就任 当社入社 当社取締役管理本部部长就任 当社常務取締役就任 当社取締役経営企画室室長就任 (現任) 当社常務取締役就任(現任)	2,100
取締役	事業本部長	高橋 康 夫	昭和30年7月29日生	昭和54年5月 平成17年4月 平成17年4月 平成17年8月	株式会社社長谷川工務店(現株式会 社長谷工コーポレーション)入社 当社入社 当社執行役員事業本部長就任 当社取締役事業本部長就任(現任)	—
取締役	営業本部長	片浦 達 也	昭和38年10月2日生	昭和61年4月 平成元年3月 平成5年4月 平成12年9月 平成17年7月 平成17年8月 平成17年8月	日本興和株式会社入社 東邦不動産株式会社入社 ベイフロンティア株式会社入社 株式会社ミレファーム代表取締役 就任 同社代表取締役退任 当社入社 当社取締役営業本部長就任(現任)	800
取締役	事業推進本部長	遠藤 正 博	昭和47年7月17日生	平成9年4月 平成14年3月 平成15年5月 平成17年4月 平成17年8月	オリンパスロジテックス株式会社 入社 調布リハウス株式会社(三井のリ ハウス調布店)入社 当社入社 当社執行役員事業推進本部長就任 当社取締役事業推進本部長就任 (現任)	—
監査役 (常勤)		石川 和 司	昭和47年10月13日生	平成9年10月 平成11年10月 平成11年12月 平成13年1月 平成16年10月	小谷司法書士事務所入所 司法書士試験合格 司法書士登録 石川和司司法書士事務所設立 当社監査役就任(現任)	800

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (株)
監査役		伊 禮 勇 吉	昭和12年8月25日生	昭和37年4月 昭和38年4月 昭和39年10月 昭和40年4月 昭和42年4月 昭和44年4月 平成15年6月 平成15年9月	琉球政府文教局勤務 琉球政府巡回裁判所勤務 司法試験合格 最高裁判所司法研究所入所 東京弁護士会入会、成毛法律事務所入所 伊禮法律事務所設立(現任) 株式会社オオバ 社外監査役就任(現任) 当社監査役就任(現任)	800
監査役		中 村 元 彦	昭和40年12月21日生	平成2年10月 平成6年8月 平成7年8月 平成16年10月	太田昭和監査法人(現 新日本監査法人)入所 公認会計士登録 中村公認会計士事務所設立 当社監査役就任(現任)	80
計						416,180

(注) 監査役石川和司、伊禮勇吉及び中村元彦は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(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。

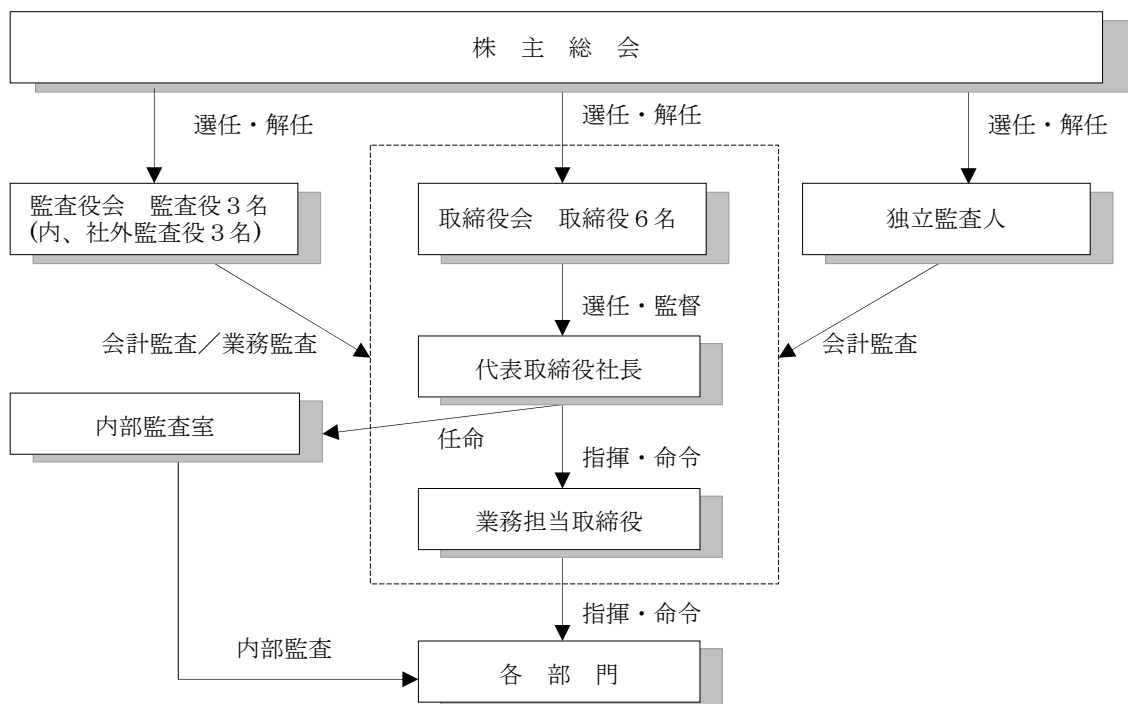
(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

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10月27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10月26日付で6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6名に絞って社内の情報の流れをスムーズにし、十分に議論を尽くすことで経営上の良い悪い

の判断を明確にしていく社風を維持してまいります。そのことにより、不正・不祥事の防止はもとより、経営の効率化と意思決定・業務執行の迅速化、さらには競争力の強化と企業価値の向上を目指しております。

なお、当社は執行役員制を採用しており、4名を選任しております。急速に変化する経営環境において、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図ることは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。

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が、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、役員及び会社に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、宮川愼哉氏の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、資本的関係又は取引関係その他の利害関係の概要

当社は社外取締役を選任しておりません。また、社外監査役3名とは、人的、資本的及びその他の利害関係はありません。

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係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

経営企画室主体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関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。決定情報に関しては、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つい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。

発生情報に関しては、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。

(3) 役員報酬の内容

区分	取締役		監査役		計	
	支給人員(名)	支給額(千円)	支給人員(名)	支給額(千円)	支給人員(名)	支給額(千円)
定款又は株主総会決議に基づく報酬	5	42,900	5	6,660	10	49,500
利益処分による役員賞与	—	—	—	—	—	—
株主総会決議に基づく退職慰労金	—	—	—	—	—	—
計	5	42,900	5	6,660	10	49,500

(4) 監査報酬の内容

区分	報酬額 (千円)
公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項に規定する業務に基づく監査証明に係る報酬	7,800
上記以外の報酬	—
計	7,800

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

(3) 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、当連結会計年度中に買収した子会社が連結対象になったことに伴い、初めて連結財務諸表を作成しているため、以下に掲げる連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っておりません。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、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)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成15年8月1日から平成16年7月31日まで)及び当事業年度(平成16年8月1日から平成17年7月31日まで)の財務諸表について、アスカ監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

		当連結会計年度 (平成17年7月31日)		
区分	注記 番号	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			
(1) 建物			31,285	
(2) 機械装置及び運搬具			13,816	
(3) 工具器具備品			17,686	
(4) 土地			82,223	
有形固定資産合計			145,012	1.4
2 無形固定資産				
(1) 営業権			78,734	
(2) 連結調整勘定			574,514	
(3) 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				
(1) 投資有価証券			25,000	
(2) 繰延税金資産			4,429	
(3) 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)		
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		4,532,372	
3 一年以内返済予定の 長期借入金	※4		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、少数株主持分 及び資本合計			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	※ 1		13,583,791	100.0	
II 売上原価			10,475,202	77.1	
売上総利益			3,108,589	22.9	
III 販売費及び一般管理費			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	※ 2				
1 固定資産除却損		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	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

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

		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	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
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	※2	51,762
子会社株式取得による支出	※2	△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期末残高	※1	1,983,999

注記事項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成17年7月31日)	
※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 4,299,000
※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
	差引額 <u>204,000</u>

(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
	給与及び賞与	287,294
	賞与引当金繰入額	14,230
	退職給付費用	1,764
※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
現金及び現金同等物	<u>1,983,999</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
(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	<u>51,762</u>
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
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)	575,000
株式の取得価額	
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	<u>△520,926</u>

(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)				
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			
		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
②	未経過リース料期末残高相当額			
	1年内	1,367	千円	
	1年超	4,844		
	合計	6,212		
③	支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
	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		
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。			
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。			

(有価証券関係)

当連結会計年度(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

(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。	
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
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)	
1 繰延税金資産の発生 of 主な原因別の内訳 (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	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、連結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
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)

【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。

【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。

【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	—	—
								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。

(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

	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)
普通株式にかかる当期純利益(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)	—
普通株式増加額(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)

(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15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

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

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（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。

1. 業務提携の内容

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。

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。

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務拡大に努めており、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	株式会社アルデプロ	株式会社アイディーユー
(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

※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おりました。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。

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。

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。

(2) 具体的な方向性

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。

2. 設立した子会社の概要

商号	株式会社アルデプロアセットマネジメント
所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
設立年月日	平成17年10月18日
資本金	100,000,000円（発行株式数2,000株）
代表者	代表取締役 渡部潤
株主構成	株式会社アルデプロ（所有割合100%）
事業内容	不動産ファンドの組成、販売等

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社アルデプロ	株式会社アルデプロ 第1回無担保社債 (注) 1	平成16年 3月29日	—	100,000 (100,000)	0.49	—	平成18年 3月29日
合計	—	—	—	100,000 (100,000)	—	—	—

(注) 1 () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 当連結会計年度は、連結初年度であるため、前期末残高は記載しておりません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	—	4,532,372	2.91	—
1年以内に返済予定の長期借入金	—	4,440	2.88	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	—	7,420	2.88	平成20年3月
合計	—	4,544,232	—	—

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 当連結会計年度は、連結初年度であるため、前期末残高は記載しておりません。

3 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	4,440	2,980	—	—

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年7月31日)		当事業年度 (平成17年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金			1,603,363		1,973,284
2 売掛金			5,551		3,933
3 販売用不動産	※1		1,785,850		6,221,824
4 仕掛品			15,175		42,267
5 貯蔵品			479		660
6 前渡金			64,148		178,506
7 前払費用			4,949		41,846
8 短期貸付金			—		320,000
9 繰延税金資産			33,228		42,764
10 その他			29,028		97,623
貸倒引当金			△182		△9,989
流動資産合計			3,541,592	97.5	8,912,722
91.6					
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	※1	10,246		26,051	
減価償却累計額		1,170	9,076	3,203	22,848
(2) 車両運搬具		6,432		6,432	
減価償却累計額		4,962	1,469	5,545	886
(3) 工具器具備品		5,473		19,653	
減価償却累計額		2,583	2,890	5,615	14,037
(4) 土地	※1		64,073		64,073
有形固定資産合計			77,509	2.1	101,846
1.0					
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			700		3,940
(2) 電話加入権			700		740
無形固定資産合計			1,400	0.0	4,680
0.0					
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券			—		25,000
(2) 関係会社株式			—		585,000
(3) 出資金			30		135
(4) 長期前払費用			852		169
(5) 差入保証金			9,763		93,849
(6) 繰延税金資産			1,529		4,429
投資その他の資産合計			12,174	0.3	708,583
7.3					
固定資産合計			91,085	2.5	815,110
8.4					
資産合計			3,632,677	100.0	9,727,832
100.0					

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年7月31日)		当事業年度 (平成17年7月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1 買掛金			7,179		4,292	
2 短期借入金	※1 ※3		1,024,800		4,520,400	
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	
5 未払金			85,517		218,442	
6 未払費用			5,310		16,630	
7 未払法人税等			383,061		596,450	
8 未払消費税等			19,428		—	
9 前受金			2,430		15,280	
10 預り金			32,578		178,262	
11 前受収益			6,817		23,007	
12 賞与引当金			4,093		13,339	
流動負債合計			1,575,656	43.4	5,690,543	58.5
II 固定負債						
1 社債			100,000		—	
2 長期借入金			11,860		7,420	
3 退職給付引当金			2,314		3,927	
固定負債合計			114,174	3.1	11,347	0.1
負債合計			1,689,830	46.5	5,701,891	58.6
(資本の部)						
I 資本金	※2		609,200	16.8	1,178,930	12.1
II 資本剰余金						
1 資本準備金		450,200		1,019,900		
資本剰余金合計			450,200	12.4	1,019,900	10.5
III 利益剰余金						
1 利益準備金		75,000		75,000		
2 任意積立金						
(1) 別途積立金		225,000		675,000		
3 当期末処分利益		583,446		1,077,111		
利益剰余金合計			883,446	24.3	1,827,111	18.8
資本合計			1,942,846	53.5	4,025,941	41.4
負債資本合計			3,632,677	100.0	9,727,832	100.0

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)			当事業年度 (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 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	
I 売上高	※1		7,775,523	100.0		13,389,182	100.0	
II 売上原価			6,066,034	78.0		10,366,129	77.4	
売上総利益			1,709,488	22.0		3,023,053	22.6	
III 販売費及び一般管理費			530,815	6.8		923,267	6.9	
営業利益			1,178,673	15.2		2,099,786	15.7	
IV 営業外収益								
1 受取利息			225			869		
2 雑収入			5,488	5,713	0.1	2,164	3,033	0.0
V 営業外費用								
1 支払利息			75,056			98,081		
2 支払手数料		21,739			44,019			
3 新株発行費		15,273			20,181			
4 消費税相殺差損		14,463			49,929			
5 繰上弁済手数料		7,700			1,450			
6 上場関連費		12,898			—			
7 社債発行費		1,150	148,281	1.9	—	213,662	1.6	
経常利益			1,036,105	13.3		1,889,157	14.1	
VI 特別損失	※2							
1 固定資産売却損			30	30	0.0	—	—	—
税引前当期純利益			1,036,075	13.3		1,889,157	14.1	
法人税、住民税及び 事業税		495,917			833,379			
法人税等調整額		△17,473	478,444	6.1	△12,436	820,943	6.1	
当期純利益			557,630	7.2		1,068,214	8.0	
前期繰越利益			25,815			50,678		
中間配当額			—			41,781		
当期末処分利益			583,446			1,077,111		

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月 31日)		当事業年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月 31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 中古マンション再活事業					
土地仕入高		3,179,758	40.6	6,386,268	56.9
建物仕入高		1,995,146	25.5	2,346,259	20.9
租税公課		171,942	2.2	349,393	3.1
仕入仲介手数料		97,053	1.2	237,478	2.1
デューデリジェンス費用		—	—	107,857	1.0
期首販売用不動産 たな卸高		2,383,020	30.4	1,785,850	15.9
期首仕掛品たな卸高		11,198	0.1	15,175	0.1
合計		7,838,119	100.0	11,228,283	100.0
期末販売用不動産 たな卸高		1,785,850		3,571,166	
期末仕掛品たな卸高		15,175		41,071	
合計		1,801,026		3,612,237	
中古マンション再活事業 売上原価			6,037,093		7,616,046
II 不動産販売事業					
土地仕入高		—	—	1,976,398	36.9
建物仕入高		—	—	3,071,036	57.3
租税公課		—	—	163,911	3.1
仕入仲介手数料		—	—	145,983	2.7
合計		—	—	5,357,329	100.0
期末販売用不動産 たな卸高		—		2,650,658	
期末仕掛品たな卸高		—		1,195	
合計		—		2,651,854	
不動産販売事業売上原価			—		2,705,475

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月 31日)		当事業年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月 31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
Ⅲ その他事業					
人件費		9,204	31.8	13,853	31.1
リフォーム費用		1,450	5.0	—	—
支払管理費等		18,287	63.2	30,753	68.9
合計		28,941	100.0	44,607	100.0
その他事業売上原価			28,941		44,607
売上原価合計			6,066,034		10,366,129

③ 【キャッシュ・フロー計算書】

当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、当連結会計年度については、連結財務諸表に記載しております。

		前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16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		
税引前当期純利益		1,036,075
減価償却費		3,419
貸倒引当金の増減額(減少:△)		△78
賞与引当金の増減額(減少:△)		3
退職給付引当金の増加額		258
受取利息及び受取配当金		△225
支払利息		75,056
新株発行費		15,273
社債発行費		1,150
無形固定資産売却損		30
売上債権の増減額(増加:△)		3,011
たな卸資産の増減額(増加:△)		593,280
前渡金の増減額(増加:△)		△4,526
その他流動資産の増減額(増加:△)		578
仕入債務の増減額(減少:△)		△7,290
未払消費税等の増減額(減少:△)		19,428
前受金の増減額(減少:△)		△1,021,574
その他流動負債の増減額(減少:△)		△37,654
役員賞与の支払額		△13,000
その他		43
小計		663,260
利息及び配当金の受取額		225
利息の支払額		△76,890
法人税等の支払額		△287,725
営業活動によるキャッシュ・フロー		298,871
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		△36,000
有形固定資産の取得による支出		△7,940
無形固定資産の売却による収入		40
差入保証金の支払による支出		△600
投資活動によるキャッシュ・フロー		△44,500

		前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
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:△)		△51,800
長期借入金の返済による支出		△3,700
社債発行による収入		98,850
株式発行による収入		720,726
財務活動によるキャッシュ・フロー		764,076
Ⅳ 現金及び現金同等物の増減額		1,018,446
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		548,916
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,567,363

④ 【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年10月26日)		当事業年度 (平成17年10月26日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
I 当期末処分利益			583,446		1,077,111
II 利益処分額					
1 配当金		82,768		285,141	
2 役員賞与金		—		3,850	
(うち監査役賞与金)		(—)		(—)	
3 任意積立金					
(1) 別途積立金		450,000	532,768	725,000	1,013,991
III 次期繰越利益			50,678		63,119

(注) 期別欄の日付は株主総会承認日であります。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	—————	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法によっております。 (2) 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 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(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) 販売用不動産、仕掛品 同左 (2) 貯蔵品 同左
3 固定資産の減価償却の方法	(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。 建物 28年 建物附属設備 15年 車両運搬具 2～6年 工具器具備品 4～10年 (2) 無形固定資産 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。 (3) 長期前払費用 定額法によっております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
4 繰延資産の処理方法	(1) 新株発行費 支出時に全額費用処理しております。 (2) 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。	(1) 新株発行費 同左 (2) 社債発行費 —————
5 引当金の計上基準	(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。 (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期負担額を計上しております。 (3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、期末における退職給付債務に基づき計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
6 リース取引の処理方法	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。	同左
7 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。	—————
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左

表示方法の変更

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)</p>
<p>(損益計算書関係) 前事業年度まで、営業外費用の「解約違約金」で表示しておりました借入金の繰上弁済手数料は、取引の実態を明瞭化するため、当事業年度から「繰上弁済手数料」で表示することといたしました。</p> <p>(キャッシュ・フロー計算書関係) 前事業年度まで、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他流動資産の増減額 (増加: Δ)」 に含めて表示しておりました前渡金の増減額は、科目の重要性が増したため、区分掲記することといたしました。なお、前事業年度の「その他流動資産の増減額 (増加: Δ)」には前渡金の増加額が53,633千円含まれております。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度末 (平成16年7月31日)	当事業年度 (平成17年7月31日)
<p>※1 担保資産及び担保付負債</p> <p style="padding-left: 20px;">担保資産</p> <p style="padding-left: 40px;">販売用不動産 1,108,698千円</p> <p style="padding-left: 40px;">建物 5,589</p> <p style="padding-left: 40px;">土地 1,506</p> <p style="padding-left: 20px;">担保付負債</p> <p style="padding-left: 40px;">短期借入金 987,400</p> <p>※2 会社が発行する株式の総数 普通株式 102,400株</p> <p style="padding-left: 20px;">発行済株式の総数 普通株式 59,120株</p>	<p>※1 担保資産及び担保付負債</p> <p style="padding-left: 20px;">担保資産</p> <p style="padding-left: 40px;">販売用不動産 4,415,855千円</p> <p style="padding-left: 20px;">担保付負債</p> <p style="padding-left: 40px;">短期借入金 4,299,000</p> <p>※2 会社が発行する株式の総数 普通株式 1,024,000株</p> <p style="padding-left: 20px;">発行済株式の総数 普通株式 663,120株</p> <p>※3 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期末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 40px;">当座貸越契約の総額 300,000千円</p> <p style="padding-left: 40px;">借入実行残高 96,000</p> <p style="padding-left: 40px;">差引額 <u>204,000</u></p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
<p>※1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <p style="padding-left: 20px;">販売手数料 60,015千円</p> <p style="padding-left: 20px;">役員報酬 53,442</p> <p style="padding-left: 20px;">給与及び賞与 178,823</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 4,093</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 258</p> <p style="padding-left: 20px;">減価償却費 3,419</p> <p style="padding-left: 20px;">修繕費 73,485</p> <p style="padding-left: 20px;">管理諸費 32,958</p> <p style="padding-left: 20px;">おおよその割合</p> <p style="padding-left: 40px;">販売費 15.4%</p> <p style="padding-left: 40px;">一般管理費 84.6</p> <p>※2 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">電話加入権 30千円</p>	<p>※1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <p style="padding-left: 20px;">販売手数料 159,561千円</p> <p style="padding-left: 20px;">役員報酬 49,500</p> <p style="padding-left: 20px;">給与及び賞与 268,884</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 13,339</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 1,764</p> <p style="padding-left: 20px;">減価償却費 6,458</p> <p style="padding-left: 20px;">修繕費 63,521</p> <p style="padding-left: 20px;">管理諸費 73,111</p> <p style="padding-left: 20px;">おおよその割合</p> <p style="padding-left: 40px;">販売費 21.3%</p> <p style="padding-left: 40px;">一般管理費 78.7</p>

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年 7月31日現在)	
現金及び預金勘定	1,603,363千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△36,000
現金及び現金同等物	<u>1,567,363</u>

(リース取引関係)

前事業年度(自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)

リース契約1件当たりのリース料総額が300万円を超えるリース物件がないため記載を省略しております。

当事業年度(自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)

リース契約1件当たりのリース料総額が300万円を超えるリース物件がないため記載を省略しております。

(有価証券関係)

前事業年度(平成16年 7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成17年 7月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

該当事項はありません。

(注)当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、当事業年度の有価証券関係の注記のうち、上記以外のものについては、連結財務諸表に記載しております。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)

当社は、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。

当事業年度(自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)

当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、当連結会計年度については連結財務諸表に記載しております。

(退職給付関係)

前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
<p>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。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <p>① 退職給付債務の額 2,314千円</p> <p>② 退職給付引当金の額 2,314</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <p>① 退職給付費用 258千円</p> <p>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。</p>	<p>当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、「退職給付関係」の注記については、連結財務諸表における注記事項として記載しております。</p>

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成16年7月31日)	当事業年度 (平成17年7月31日)																																																																
<p>1 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">74 千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,665</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">904</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;">86</td></tr> <tr><td>長期前払費用償却超過額</td><td style="text-align: right;">806</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">31,220</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">34,757</td></tr> </table> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>流動資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">33,228千円</td></tr> <tr><td>固定資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">1,529</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>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.0 %</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費の損金不算入額</td><td style="text-align: right;">0.2</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;">3.8</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.2</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;">46.2</td></tr> </table>	貸倒引当金繰入限度超過額	74 千円	賞与引当金	1,665	退職給付引当金繰入限度超過額	904	一括償却資産損金算入限度超過額	86	長期前払費用償却超過額	806	未払事業税否認	31,220	繰延税金資産合計	34,757	流動資産—繰延税金資産	33,228千円	固定資産—繰延税金資産	1,529	法定実効税率	42.0 %	(調整)		交際費の損金不算入額	0.2	同族会社の留保金額に対する税額	3.8	その他	0.2	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.2	<p>1 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,409 千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">5,428</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;">1,495</td></tr> <tr><td>長期前払費用償却超過額</td><td style="text-align: right;">2,810</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">34,498</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">47,194</td></tr> </table> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>流動資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">42,764千円</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>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7 %</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></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;">0.0</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;">43.5</td></tr> </table>	貸倒引当金繰入限度超過額	1,409 千円	賞与引当金	5,428	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	1,495	長期前払費用償却超過額	2,810	未払事業税否認	34,498	繰延税金資産合計	47,194	流動資産—繰延税金資産	42,764千円	固定資産—繰延税金資産	4,429	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	0.0	税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.5
貸倒引当金繰入限度超過額	74 千円																																																																
賞与引当金	1,665																																																																
退職給付引当金繰入限度超過額	904																																																																
一括償却資産損金算入限度超過額	86																																																																
長期前払費用償却超過額	806																																																																
未払事業税否認	31,220																																																																
繰延税金資産合計	34,757																																																																
流動資産—繰延税金資産	33,228千円																																																																
固定資産—繰延税金資産	1,529																																																																
法定実効税率	42.0 %																																																																
(調整)																																																																	
交際費の損金不算入額	0.2																																																																
同族会社の留保金額に対する税額	3.8																																																																
その他	0.2																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.2																																																																
貸倒引当金繰入限度超過額	1,409 千円																																																																
賞与引当金	5,428																																																																
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	1,495																																																																
長期前払費用償却超過額	2,810																																																																
未払事業税否認	34,498																																																																
繰延税金資産合計	47,194																																																																
流動資産—繰延税金資産	42,764千円																																																																
固定資産—繰延税金資産	4,429																																																																
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	0.0																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.5																																																																

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)

当社は、関連会社を有しておりませんので、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)

当事業年度より連結財務諸表を作成しております。

【関連当事者との取引】

前事業年度(自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)

1 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 23.3 (注) 1	—	—	当社借入に対する債務被保証 (注) 2	16,300	—	—

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

- 1 株式の所有割合は0.3%ですが、平成16年5月20日付で秋元竜弥氏より13,600株の信託的譲受が行われたことにより、議決権の所有割合は23.3%になっております。
- 2 当社は、借入に対して代表取締役社長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16年9月30日現在では、債務保証は15,560千円となっており、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。

当事業年度(自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)

当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、「関連当事者との取引」の注記については、連結財務諸表における注記事項として記載しております。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成15年 8月 1日 至 平成16年 7月31日)	当事業年度 (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	32,862円76銭	6,065円40銭
1株当たり当期純利益	10,308円74銭	1,746円77銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	<p data-bbox="643 607 1013 741">9,369円27銭</p> <p data-bbox="643 741 1013 913">当社は、平成15年12月5日付で1株を2株に、平成16年6月18日付で1株を4株に分割いたしました。</p> <p data-bbox="643 913 1013 1055">当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <p data-bbox="643 1055 1013 1093">1株当たり純資産額 12,947円04銭</p> <p data-bbox="643 1093 1013 1131">1株当たり当期純利益 4,923円93銭</p> <p data-bbox="643 1131 1013 1256">なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権を発行しておりますが、当社株式は非上場かつ非登録のため期中平均株価の把握ができませんので記載しておりません。</p>	<p data-bbox="1042 607 1412 674">6,065円40銭</p> <p data-bbox="1042 674 1412 846">1,746円77銭</p> <p data-bbox="1042 846 1412 1099">1,637円59銭</p> <p data-bbox="1042 1099 1412 1256">当社は、平成16年12月20日付で1株を10株に分割いたしました。当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <p data-bbox="1042 1256 1412 1294">1株当たり純資産額 3,286円27銭</p> <p data-bbox="1042 1294 1412 1332">1株当たり当期純利益 1,030円87銭</p> <p data-bbox="1042 1332 1412 1370">潜在株式調整後1株当たり当期純利益 936円92銭</p>

(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

項目	前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (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)	557,630	1,068,214
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金)	— (—)	3,850 (3,850)
普通株式に係る当期純利益(千円)	557,630	1,064,364
普通株式の期中平均株式数(株)	54,093	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(株))	5,424 (5,424)	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まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
<p>1 プラネットサポート株式会社の株式取得(子会社化)</p> <p>(1) 趣旨及び目的</p> <p>当社は、中古マンション再活事業を主軸としておりますが、同事業に付随する賃貸借管理・建物管理・リフォーム事業等において、より機動的なサービス基盤を構築することで、その他の収益セグメントの安定的な確保と再活事業への相乗効果を図り、マーケットにおける中古マンション再活事業の揺るぎない地位を確保するため、平成16年7月20日開催の当社取締役会においてプラネットサポート株式会社の株式取得の決議を行い、平成16年8月27日にプラネットサポート株式会社の全株式を所有している秋元隆弥氏と株式譲渡契約を締結し、平成16年9月7日付で株式を取得いたしました。</p> <p>(2) 契約の内容</p> <p>A 買収する会社の概要</p> <p>① 商号 プラネットサポート株式会社</p> <p>② 所在地 東京都新宿区新宿六丁目28番8号</p> <p>③ 事業内容 不動産の売買・賃貸及び仲介並びに管理</p> <p>④ 資本金 10,000千円</p> <p>⑤ 決算期 7月31日</p> <p>⑥ 最近事業年度(平成16年7月31日現在)における総資産・純資産の額</p> <p>総資産の額 93,571千円</p> <p>純資産の額 3,136千円</p> <p>⑦ 最近事業年度(平成15年8月1日から平成16年7月31日まで)における営業の状況</p> <p>売上高 79,632千円</p> <p>当期純利益 1,321千円</p> <p>B 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率</p> <p>① 異動前の所有株式数 一株</p> <p>② 取得株式数 200株</p> <p>③ 異動後の所有株式数 200株 (所有割合100%)</p> <p>④ 取得価額 10,000千円</p>	<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>

前事業年度 (自 平成15年 8 月 1 日 至 平成16年 7 月 31日)	当事業年度 (自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 7 月 31日)								
<p>2 株式の分割</p> <p>平成16年 9 月 21 日開催の取締役会において、平成16年12月20日（月曜日）付をもって、次のとおり 1 株を 10株に分割することを決議いたしました。</p> <p>(1) 分割の方法 平成16年10月31日（日曜日）〔ただし、当日及び前日は名義書換代理人の休業日につき、実質上は平成16年10月29日（金曜日）〕最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、1 株につき10株の割合をもって分割する。</p> <p>(2) 分割により増加する株式数 普通株式とし、平成16年10月31日（日曜日）最終の発行済株式総数に 9 を乗じた株式数とする。</p> <p>(3) 配当起算日 平成16年 8 月 1 日</p> <p>なお、株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の 1 株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなります。</p>	<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。両社は、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。</p> <p>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>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="183 981 483 1064">第16期 (自 平成14年 8 月 1 日 至 平成15年 7 月 31日)</th> <th data-bbox="483 981 783 1064">第17期 (自 平成15年 8 月 1 日 至 平成16年 7 月 31日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="183 1064 483 1131">1 株当たり純資産額 1, 294円70銭</td> <td data-bbox="483 1064 783 1131">1 株当たり純資産額 3, 286円28銭</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1131 483 1198">1 株当たり当期純利益 492円39銭</td> <td data-bbox="483 1131 783 1198">1 株当たり当期純利益 1, 030円87銭</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1198 483 1500">なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、新株予約権を発行しておりますが、当社株式は非上場かつ非登録のため期中平均株価の把握ができませんので記載しておりません。</td> <td data-bbox="483 1198 783 1500">潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 936円93銭</td> </tr> </tbody> </table>	第16期 (自 平成14年 8 月 1 日 至 平成15年 7 月 31日)	第17期 (自 平成15年 8 月 1 日 至 平成16年 7 月 31日)	1 株当たり純資産額 1, 294円70銭	1 株当たり純資産額 3, 286円28銭	1 株当たり当期純利益 492円39銭	1 株当たり当期純利益 1, 030円87銭	なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、新株予約権を発行しておりますが、当社株式は非上場かつ非登録のため期中平均株価の把握ができませんので記載しておりません。	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 936円93銭	
第16期 (自 平成14年 8 月 1 日 至 平成15年 7 月 31日)	第17期 (自 平成15年 8 月 1 日 至 平成16年 7 月 31日)								
1 株当たり純資産額 1, 294円70銭	1 株当たり純資産額 3, 286円28銭								
1 株当たり当期純利益 492円39銭	1 株当たり当期純利益 1, 030円87銭								
なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、新株予約権を発行しておりますが、当社株式は非上場かつ非登録のため期中平均株価の把握ができませんので記載しておりません。	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 936円93銭								

前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)																																		
	<p>(3) 合併比率 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。</p> <p>(4) 合併交付金 合併交付金は交付しません。</p> <p>3. 合併当事会社の概要 (平成17年7月31日)</p>																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>合併会社</th> <th>被合併会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)商号</td> <td>ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社</td> <td>プラネットサポート株式会社</td> </tr> <tr> <td>(2)事業内容</td> <td>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</td> <td>不動産の売買・賃貸借及びその代理・仲介並びに管理</td> </tr> <tr> <td>(3)設立年月日</td> <td>平成13年10月22日 (前身の創業は昭和56年12月)</td> <td>平成10年8月4日</td> </tr> <tr> <td>(4)本店所在地</td> <td>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</td> <td>東京都新宿区新宿六丁目28番8号</td> </tr> <tr> <td>(5)代表者</td> <td>代表取締役社長 東口良平</td> <td>代表取締役社長 秋元隆弥</td> </tr> <tr> <td>(6)資本金</td> <td>1億2,250万円</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>(7)決算期</td> <td>7月31日</td> <td>7月31日</td> </tr> <tr> <td>(8)従業員数</td> <td>74名</td> <td>6名</td> </tr> <tr> <td>(9)主な株主</td> <td>株式会社アルデプロ 91.3%</td> <td>株式会社アルデプロ 100%</td> </tr> <tr> <td>(10)管理物件</td> <td>約23,300戸</td> <td>833戸</td> </tr> </tbody> </table>			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
	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																																	
	<p>4. 合併後の状況</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>(1)商号</td> <td>ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社</td> </tr> <tr> <td>(2)事業内容</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>(3)本店所在地</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>(4)代表者</td> <td>代表取締役社長 東口良平</td> </tr> <tr> <td>(5)資本金</td> <td>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。)</td> </tr> <tr> <td>(6)決算期</td> <td>7月31日</td> </tr> </tbody> </table>		(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																					
(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>前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17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す。</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</p>

前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)	当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)																								
	<p>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> <p>3. 当社およびIDU社の会社概要</p> <table border="1" data-bbox="810 539 1412 1272"> <thead> <tr> <th data-bbox="810 539 979 584">社名</th> <th data-bbox="979 539 1193 584">(株)アルデプロ</th> <th data-bbox="1193 539 1412 584">(株)アイディーユウ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="810 584 979 920">(1)主な事業内容</td> <td data-bbox="979 584 1193 920">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</td> <td data-bbox="1193 584 1412 920">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</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 920 979 965">(2)設立年月日</td> <td data-bbox="979 920 1193 965">昭和63年3月1日</td> <td data-bbox="1193 920 1412 965">平成11年9月2日</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 965 979 1010">(3)本店所在地</td> <td data-bbox="979 965 1193 1010">東京都新宿区</td> <td data-bbox="1193 965 1412 1010">大阪市北区</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1010 979 1093">(4)代表者</td> <td data-bbox="979 1010 1193 1093">会長兼代表取締役社長 秋元 竜弥</td> <td data-bbox="1193 1010 1412 1093">代表取締役社長 池添 吉則</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1093 979 1137">(5)資本の額</td> <td data-bbox="979 1093 1193 1137">11億7,893万円</td> <td data-bbox="1193 1093 1412 1137">37億8,801万円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1137 979 1220">(6)従業員数</td> <td data-bbox="979 1137 1193 1220">176名 (平成17年7月31日現在)</td> <td data-bbox="1193 1137 1412 1220">94名 (平成17年7月1日現在)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1220 979 1272">(7)決算期</td> <td data-bbox="979 1220 1193 1272">7月</td> <td data-bbox="1193 1220 1412 1272">8月</td> </tr> </tbody> </table> <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> <p>4. 業務提携日 平成17年9月5日</p> <p>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。</p>	社名	(株)アルデプロ	(株)アイディーユウ	(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	(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
社名	(株)アルデプロ	(株)アイディーユウ																							
(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																							
(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 style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)</p>
	<p>IV. 子会社の設立</p> <p>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。</p> <p>1. 設立の目的等</p> <p>(1) 設立の目的</p> <p>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おりました。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。</p> <p>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</p>

⑤ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		(株)ファイヤー	100	15,000
		(株)コーセーアールイー	25	10,000
計			125	25,000

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	10,246	15,804	—	26,051	3,203	2,032	22,848
車両運搬具	6,432	—	—	6,432	5,545	582	886
工具器具備品	5,473	14,180	—	19,653	5,615	3,032	14,037
土地	64,073	—	—	64,073	—	—	64,073
有形固定資産計	86,226	29,984	—	116,211	14,364	5,648	101,846
無形固定資産							
ソフトウェア	1,013	4,050	—	5,063	1,123	810	3,940
電話加入権	700	40	—	740	—	—	740
無形固定資産計	1,713	4,090	—	5,803	1,123	810	4,680
長期前払費用	3,797	—	—	3,797	3,628	682	169

(注) 当期増加額のうち主なものは、以下のとおりであります。

- 1 建物の増加は、支店開設に伴う事務所内装工事であります。
- 2 工具器具備品の増加は、支店開設に伴う事務機器の購入であります。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金 (注) 1	(千円)	609,200	569,730	—	1,178,930
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (注) 1 (株)	(59,120)	(604,000)	(—)	(663,120)
	普通株式 (注) 1 (千円)	609,200	569,730	—	1,178,930
	計 (株)	(59,120)	(604,000)	(—)	(663,120)
	計 (千円)	609,200	569,730	—	1,178,930
資本準備金及び その他 資本剰余金	資本準備金 株式払込剰余金 (注) 1 (千円)	450,200	569,700	—	1,019,900
	計 (千円)	450,200	569,700	—	1,019,900
利益準備金及び 任意積立金	利益準備金 (千円)	75,000	—	—	75,000
	任意積立金 別途積立金 (注) 2 (千円)	225,000	450,000	—	675,000
	計 (千円)	300,000	450,000	—	750,000

(注) 1 普通株式、資本金及び株式払込剰余金の当期増加額は、以下の理由によるものであります。

平成16年12月20日株式分割による増加

普通株式 532,080株

平成17年5月26日公募増資による増加

普通株式 30,000株 資本金 554,010千円 株式払込剰余金 553,980千円

ストックオプションの権利行使による増加

普通株式 41,920株 資本金 15,720千円 株式払込剰余金 15,720千円

2 別途積立金の当期増加額は、前期決算の利益処分によるものであります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金 (注)	182	9,989	—	182	9,989
賞与引当金	4,093	13,339	4,093	—	13,339

(注) 貸倒引当金の当期減少額「その他」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

a 現金及び預金

区分		金額(千円)
現金		157
預金の種類	普通預金	1,884,161
	郵便貯金	3,879
	定期預金	85,003
	別段預金	82
計		1,973,126
合計		1,973,284

b 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
麴町総合事務所	780
その他	3,153
計	3,933

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
5,551	222,623	224,240	3,933	98.3	7.8

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

c 販売用不動産

品目	数量	金額(千円)
マンション	440戸	3,571,166
ビル等	148戸	2,650,658
計	588戸	6,221,824

地域別内訳

地域	数量	金額(千円)
北海道	119戸	862,586
宮城県	2戸	14,621
東京都	141戸	2,492,433
千葉県	10戸	51,536
神奈川県	88戸	957,702
埼玉県	115戸	1,010,527
愛知県	16戸	149,318
京都府	35戸	311,132
兵庫県	9戸	109,244
福岡県	53戸	262,720
計	588戸	6,221,824

d 仕掛品

区分	金額(千円)
リフォーム工事	19,851
支払管理費	12,409
原状回復費	8,411
支払報酬	1,594
計	42,267

e 貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	660
計	660

f 関係会社株式

銘柄	株式数 (株)	期末残高(千円)
プラネットサポート株式会社	200	10,000
ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社	105,000	575,000
計	105,200	585,000

② 負債の部

a 買掛金

相手先	金額(千円)
有限会社ウィズテック	2,356
有限会社マッチング・ナビ	1,935
計	4,292

b 短期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社八千代銀行	2,248,000
株式会社関西アーバン銀行	1,020,000
株式会社東日本銀行	460,000
三洋電機クレジット株式会社	243,000
株式会社福岡銀行	157,000
株式会社近畿大阪銀行	96,000
株式会社西京銀行	95,000
株式会社東京三菱銀行	81,800
大阪厚生信用金庫	76,000
商工組合中央金庫	29,600
株式会社りそな銀行	14,000
計	4,520,400

c 未払法人税等

区分	金額(千円)
法人税	405,751
事業税	100,269
住民税	90,428
計	596,450

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	7月31日
定時株主総会	決算期の翌日から3ヶ月以内
基準日	7月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
中間配当基準日	1月31日
1単元の株式数	—（注1）
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
端株の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載新聞名	日本経済新聞（注2）
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注） 1 当社は、端株制度の適用を受けておりますが、現在端株は生じておりません。

2 平成17年10月26日開催の第18回定時株主総会において、定款の一部変更を決議し、公告方法を電子公告に変更いたしました。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。

なお、決算公告については当社のホームページ（<http://www.ardepro.co.jp/ir/kessan.html>）に掲載しております。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | |
|---------------------|---|--------------------------|
| (1) 臨時報告書の訂正報告書 | 平成16年5月26日付の臨時報告書に係る訂正報告書であります。 | 平成16年9月16日
関東財務局長に提出 |
| (2) 有価証券報告書及びその添付書類 | 事業年度 自 平成15年8月1日
(第17期) 至 平成16年7月31日 | 平成16年10月29日
関東財務局長に提出 |
| (3) 有価証券届出書の訂正届出書 | 平成16年2月19日付の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。 | 平成17年4月22日
関東財務局長に提出 |
| (4) 有価証券報告書の訂正報告書 | (2)の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。 | 平成17年4月22日
関東財務局長に提出 |
| (5) 半期報告書 | (第18期中) 自 平成16年8月1日
至 平成17年1月31日 | 平成17年4月26日
関東財務局長に提出 |
| (6) 有価証券届出書及びその添付書類 | 有償一般募集増資 | 平成17年5月9日
関東財務局長に提出 |
| (7) 有価証券届出書の訂正届出書 | (6)の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。 | 平成17年5月12日
関東財務局長に提出 |
| (8) 有価証券届出書の訂正届出書 | (6)の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。 | 平成17年5月18日
関東財務局長に提出 |
| (9) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)に基づく臨時報告書であります。 | 平成17年6月13日
関東財務局長に提出 |
| (10) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)に基づく臨時報告書であります。 | 平成17年7月11日
関東財務局長に提出 |
| (11) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(子会社の異動)に基づく臨時報告書であります。 | 平成17年7月29日
関東財務局長に提出 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成17年10月26日

株式会社アルデプロ
取締役会 御中

アスカ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田中 大丸 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮川 慎哉 ㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アルデプロの平成16年8月1日から平成17年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アルデプロ及び連結子会社の平成17年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、

- 1) 会社は、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た。
- 2) 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した。
- 3) 会社は、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について業務提携した。
- 4) 会社は、平成17年10月6日開催の取締役会において、不動産金融市場への進出を目的とした子会社の設立を決議し、平成17年10月18日に設立した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成16年10月26日

株式会社アルデプロ
取締役会 御中

アスカ監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 田中 大丸 ㊞

代表社員
関与社員 公認会計士 宮川 慎哉 ㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アルデプロの平成15年8月1日から平成16年7月31日までの第17期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アルデプロの平成16年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されている、

- 1) 平成16年7月20日開催の取締役会で決議を行い、平成16年9月7日付で実施したプラネットサポート株式会社の全株式取得による子会社化、
- 2) 平成16年9月21日開催の取締役会で決議された株式分割、

は、いずれも次期以降の会社の財産または損益の状態に重要な影響を及ぼす可能性がある。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年10月26日

株式会社アルデプロ
取締役会 御中

アスカ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田中 大丸 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 宮川 慎哉 ㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アルデプロの平成16年8月1日から平成17年7月31日までの第18期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アルデプロの平成17年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、

- 4) 会社は、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た。
- 5) 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した。
- 6) 会社は、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について業務提携した。
- 7) 会社は、平成17年10月6日開催の取締役会において、不動産金融市場への進出を目的とした子会社の設立を決議し、平成17年10月18日に設立した。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。