

# 株 主 各 位

東京都新宿区新宿三丁目1番24号

## 株式会社アルデプロ

代表取締役社長 秋 元 竜 弥

### 第22回定時株主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、下記のとおり当社第22回定時株主総会を開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえご返送いただく方法により議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討くださいますと、平成21年10月28日（水曜日）午後6時までに議決権をご行使くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

#### 記

1. 日 時 平成21年10月29日（木曜日） 午前10時
2. 場 所 東京都新宿区新宿五丁目3番1号  
ウェルシティ東京（東京厚生年金会館）  
地下1階 ロイヤルホール

（会場が前回と異なっておりますので末尾の株主総会会場ご案内図をご参照いただき、お間違いのないようご注意ください。）

3. 会議の目的事項  
報 告 事 項
  1. 第22期（平成20年8月1日から平成21年7月31日まで）事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
  2. 第22期（平成20年8月1日から平成21年7月31日まで）計算書類報告の件
- 決 議 事 項
  - 第1号議案 第22期（平成20年8月1日から平成21年7月31日まで）計算書類承認の件
  - 第2号議案 定款一部変更の件
  - 第3号議案 取締役5名選任の件
  - 第4号議案 会計監査人選任の件

以 上

- （注）1. 本株主総会ご出席の際は、お手数ながら、同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
2. 株主総会参考書類、事業報告、計算書類および連結計算書類の内容について、株主総会の前日までに修正すべき事情が生じた場合には、書面による郵送または当社ホームページ（<http://www.ardepro.co.jp>）において、掲載することによりお知らせいたします。

(添付書類)

## 株主の皆様へ

当社は、平成21年6月16日付で「過去の業績に影響を与える事象の発生および調査委員会の設置に関するお知らせ」を開示いたしました。株主の皆様には多大なご心配、ご迷惑をおかけしておりますことを深くお詫び申し上げます。

平成21年6月16日に過年度の業績に影響を与える事象の発生の経緯、事実関係の確認、問題点の究明、コーポレート・ガバナンスの強化、再発防止に向けた諸施策の策定に取り組むべく、弁護士、司法書士、公認会計士により構成される調査委員会を設置いたしました。その後、平成18年7月期から平成20年7月期までの事業年度につきまして、調査委員会による調査を進めておりますが、本定時株主総会招集ご通知の印刷日程の関係上、校了時点では調査委員会による調査報告書を受領しておりません。調査委員会による調査報告書の結果につきましては、受領次第発表する予定でございます。

株主の皆様には、大変なご心配とご迷惑をおかけし、誠に申し訳なく、深くお詫び申し上げますとともに、なにとぞ、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

# 事 業 報 告

(平成20年8月1日から  
平成21年7月31日まで)

## 1. 企業集団の現況に関する事項

### (1) 事業の経過およびその成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国に端を発した世界的な金融市場悪化が国内にも影響し、企業業績悪化、株価下落、失業率上昇、さらには個人消費意欲の減退等、景気混迷化が依然として継続しております。

当社グループが属する不動産業界におきましても、信用収縮と相俟って不動産取引数は減少し、市況の停滞が続いている状況となっております。

このような環境下、当社グループの中核をなす株式会社アルデプロでは、財務改善を図るため仕入を一時中止し、在庫物件売却による有利子負債の圧縮を行ってまいりました。また、収益物件のリーシング活動にも注力し賃貸稼働率の向上を図り、堅実な収益源の確保にも取り組んでまいりました。

優良な中古不動産の市場流動性を高める不動産再活事業に対する需要は中長期的に拡大していくものと見込み、優良物件が多く存在する東京圏への経営資源の集中を図りました。そのうえで、在庫商品の圧縮に努めてまいりましたが、販売先の資金調達の難航や遅れによる影響を受けました。また、不動産市況の下落の影響を受け、利益率も悪化いたしました。さらに、販売用不動産評価損や解約損失引当金繰入額、解約違約金等の特別損失を計上いたしました。

一方、子会社につきましては、前年度に引き続き当社グループにおける経営資源の選択と集中を進めるため、ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社および株式会社オーパスの当社保有株式の売却などを実施した結果、これら子会社は、当社連結子会社ではなくなりました。なお、平成20年10月に当社100%出資の株式会社アルデプロ住宅販売を設立いたしました。これにより当社グループの主要な事業の一つである「中古マンションの再活事業」を同社に特化させ、より効率的、機動的に仕入および売却を行い増収を図ってまいります。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は139億24百万円（前期比78.5%減）、経常損失は186億11百万円、当期純損失は431億31百万円となりました。

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 不動産再活事業

当社グループの主たる事業であります不動産再活事業につきましては、収益用の中古オフィスビルや中古マンションなどの売上につきましては、不動産市場の停滞による購入意欲の減退、買い手側の資金調達難などの影響を受け、大きく落ち込みました。

また、中古マンションの主一次取得者（注）への低価格での販売を実現するための実住物件の戸別販売につきましても、前期に比べて落ち込みました。

これらの結果、売上高は116億55百万円（同80.3%減）、営業損失は163億20百万円となりました。

## ② その他事業

その他事業は、不動産再活事業に付随するプロパティマネジメント事業、建築資材販売事業、総合建設・設計・施工事業等であります。当社が保有していたジャパンリアルティスーパービジョン株式会社や株式会社オーバスなどの株式全株を当社グループ外に売却したことにより、売上高は減少し、22億69百万円（同59.2%減）、営業利益2億41百万円（同88.2%減）となりました。

（注）初めて住宅を購入する人。

## (2) 設備投資等の状況

当連結会計年度に実施した設備投資はございません。

## (3) 資金調達の状況

当連結会計年度において、増資による資金調達は実施しておりません。

## (4) 対処すべき課題

当社グループの属する不動産業界におきましては、景気対策により耐久財消費に持ち直しの効果が認められるものの、雇用情勢の悪化による可処分所得の減少が個人消費を下押ししたため、住宅投資も減少が続いており、不動産価格の下落や、新築住宅供給戸数の減少に繋がっております。一方、住宅ローン減税や贈与税減税の拡大等、住宅取得促進政策の実施により、特にコストパフォーマンスの高い値ごろ感のある中古マンションの流通は堅調に推移しており、不動産価格の下落も底が見えてきたものと思われま。

このような環境下、当社グループの中核をなす株式会社アルデプロでは、優良な中古不動産に対する需要は中長期的に拡大していくものと見込み、優良物件が多く存在する東京圏への経営資源の集中を図りました。その上で、在庫商品の圧縮に努めてまいりましたが、販売先の資金調達環境の悪化や遅れ、利益の減少等の影響を受け、当期も厳しい業績となりました。不動産価格の下落の影響を受け、利益率が低下し、当連結会計年度において売上総損失、営業損失、経常損失、当期純損失を計上いたしました。なお、所有不動産の販売が思うように進まないため、金融機関からの借入金の一部の返済について、当該金融機関に返済期日の延長を要請しております。

以上のような状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、下記施策の確実な実行により、早期に資金繰りの安定化が実現できると考え

ております。

① 当社は、平成19年8月28日付でゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社（以下、G S T K 4といたします。）を引受先として約100億円の第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第1回C Bといたします。）を発行いたしました。第1回C Bの償還期限は平成20年8月27日でしたが、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第2回C Bといたします。）をG S T K 4を引受先として発行し、第1回C Bと相殺いたしました。

そして、第2回C Bの償還期限は平成21年8月27日でしたが、現在の当社の財務状況から償還することは難しいため、この償還につきまして、当社はG S T K 4と協議してまいりました。そして、本件の解決のために引き続き協議していくため、償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予することにつきまして合意いたしました。

今後償還期日が到来する当該社債につきましては、G S T K 4と前向きな協議を行い、建設的な資本政策を検討・実施してまいる所存であります。

② 当社グループのビジネスモデルの原点である中古マンションの再活事業の特徴は、1棟丸ごと仕入れ、内外装を施し区分登記し、また管理組合設立準備を行い、販売するものです。この販売期間は3カ月～4カ月程度で、新築マンションの18カ月～36カ月に比べると、短くなっております。また、中古マンションの価格は同程度の新築マンションの6割～7割程度と割安感があり、需要は底堅いものがあります。

平成22年7月期において、中古マンションを仕入れ、年間3回転強、売上総利益率20%で販売してまいります。仕入に当たっては、利益を確保できる物件を厳選してまいります。さらに、中型のマンションやオフィスの再活も手掛け、平成22年7月期に黒字転換を目指してまいります。

(5) 財産および損益の状況の推移

区 分	第 19 期 (平成17年8月1日から 平成18年7月31日まで)	第 20 期 (平成18年8月1日から 平成19年7月31日まで)	第 21 期 (平成19年8月1日から 平成20年7月31日まで)	第22期(当連結会計年度) (平成20年8月1日から 平成21年7月31日まで)
売 上 高 (千円)	43,001,471	78,184,006	64,638,319	13,924,998
経 常 損 益 (千円)	6,698,183	11,617,444	1,129,796	△18,611,479
当 期 純 損 益 (千円)	3,739,261	6,512,571	△10,413,890	△43,131,998
1 株 当 たり 当 期 純 損 益	5,572円12銭	1,884円08銭	△2,502円56銭	△10,226円9銭
総 資 産 (千円)	33,130,822	48,488,727	87,056,852	32,705,360
純 資 産 (千円)	10,835,351	15,494,806	23,512,270	△19,598,946

(注) △は損失であります。

(6) 重要な親会社および子会社の状況

- ① 親会社との関係  
該当事項はありません。
- ② 重要な子会社の状況  
該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容

当社グループは、当社および子会社1社より構成されております。

事業の種類および事業内容に関しましては、以下のとおりであります。

事業の種類	事業内容
不動産再活事業	<p>当事業は、中古のマンション、オフィスビル、商業施設、ホテル等、また土地の再生および流通活性化を目的としております。</p> <p>具体的には、法人あるいは個人の所有する中古マンションや企業所有の社員寮等を一棟ごと、あるいは同一棟内より大量に購入し、各戸別もしくは複数戸を実住物件(注)・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、管理組合の設立準備等を行い販売しております。</p> <p>また、オフィスビル、商業施設、ホテル等の再生および流通活性化については、これら物件を一棟ごと購入して再生し、投資物件としての付加価値を高め販売しております。なお、投資物件として販売する際、信託受益権として証券化し、販売することも行っております。</p>
その他事業	不動産再活事業に付随する事業（受取賃料、収入手数料等）であります。

(注) 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」としております。

(8) 主要な営業所

① 当社

名 称	所 在 地
本 社	東京都新宿区新宿三丁目
広島支店	広島県広島市中区

② 子会社

名 称	所 在 地
株式会社アルデプロ住宅販売	東京都新宿区新宿三丁目

(9) 従業員の状況

① 企業集団の従業員の状況

従業員数	前期末比増減
40名	178名減

(注) 従業員が前期と比べ178名減少しておりますが、その主な理由は、子会社の売却や当社の営業拠点の閉鎖に伴う退職などによるものであります。

② 当社従業員の状況

区分	従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
男性	27名	57名減	36.0歳	4.8年
女性	8名	13名減	31.6歳	3.5年
計または平均	35名	70名減	35.0歳	4.5年

(注) 従業員が前期と比べ70名減少しておりますが、その主な理由は、当社の営業拠点の閉鎖に伴う退職や子会社への転籍などによるものであります。

(10) 事業の譲渡、吸収分割または新設分割の状況

該当事項はありません。

(11) 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

(12) 主要な借入先

借入先	借入残高
	千円
株式会社関西アーバン銀行	9,384,000
オリックス株式会社	3,940,860
株式会社りそな銀行	2,718,180
株式会社東日本銀行	2,280,000
株式会社十六銀行	2,265,088
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,106,890

(注) 平成21年7月31日現在の借入金残高が、20億円以上の金融機関を記載しております。



## 2. 会社の株式に関する事項

- |              |             |
|--------------|-------------|
| (1) 発行可能株式総数 | 16,000,000株 |
| (2) 発行済株式の総数 | 4,217,839株  |
| (3) 株主数      | 29,824名     |
| (4) 大株主      |             |

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
秋 元 竜 弥	1,013,620株	24.03%
ジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社	756,144株	17.93%
財 団 法 人 秋 元 国 際 奨 学 財 団	100,000株	2.37%
日 本 証 券 金 融 株 式 会 社	78,758株	1.87%
フォルティスプライベートバンキングシガールリミテッドアカウントクライアツ	38,400株	0.91%
エムエルビーエフエス カストディー アカウント	33,273株	0.79%
エムエルアイ イーエフジー ノン トリーティ カストディー	20,618株	0.49%
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニーインク	18,940株	0.45%
石 原 満 雄	14,700株	0.35%
牧 間 次 夫	12,609株	0.30%

### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当事業年度末日における当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況

・第6回新株予約権

発行決議の日	平成20年12月9日
区分別保有状況	
取締役（社外取締役を除く。）	保有者数 4名 保有数 2,000個
監査役	保有者数 一名 保有数 一個
合計	保有者数 4名 保有数 2,000個
新株予約権の目的となる株式の種類および数	普通株式 2,000株 (新株予約権1個につき1株)
新株予約権の発行価額	無償
権利行使時の1株当たり払込金額	1,358円
権利行使期間	平成22年10月25日から 平成30年10月24日まで
新株予約権の行使条件	i) 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いずれかの地位にあることを要する。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。 ii) 新株予約権の相続は認めない。 iii) 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。

(2) 当事業年度中に交付した新株予約権の状況

当事業年度中に当社従業員に職務執行の対価として交付した新株予約権等の内容の概要は、(1)に記載の第6回新株予約権のとおりであり、その区分別合計は以下のとおりであります。

・当社従業員に職務執行の対価として交付した新株予約権の区分別合計

	新株予約権の数	交付者数
当社従業員（当社役員を除く。）	9,910個	52名
当社子会社の役員および従業員 (当社の役員および従業員を除く。)	一個	一名

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

平成20年8月27日付発行の当社第2回無担保転換社債型新株予約権付社債10,002,720,000円に付された新株予約権の内容は、次のとおりであります。

新株予約権の数	100個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	行使された新株予約権に係る本社債の払込金額の総額を転換価額で除して得られる最大整数とする。
転換価額	当初3,850円 (転換価額は一定の条件の下、調整される。)
新株予約権の発行価額	無償
行使期間	平成20年8月28日から平成21年8月26日まで (注)

(注) 本新株予約権は行使期間内に権利行使されませんでした。

#### 4. 会社役員に関する事項

##### (1) 取締役および監査役（平成21年7月31日現在）

地 位	氏 名	担当および重要な兼職の状況
代表取締役社長	秋 元 竜 弥	株式会社アルデプロ住宅販売 取締役
取締役副社長	久 保 玲 士	経営管理本部長
専 務 取 締 役	遠 藤 正 博	事業本部長
取 締 役	高 橋 康 夫	事業一部長
監 査 役（常 勤）	椎 塚 裕 一（注）2	株式会社アーバンビジョン 社外監査役 司法書士法人麹町総合事務所 副代表
監 査 役	伊 禮 勇 吉（注）2	株式会社オオバ 社外監査役 伊禮総合法律事務所 所長 弁護士
監 査 役	柿 本 謙 二（注）2,3	株式会社アイビービー 代表取締役 公認会計士

- (注) 1. 当事業年度中の取締役および監査役の異動は次のとおりであります。
- ① 取締役柴田英治氏および監査役椎塚裕一氏は平成20年10月24日開催の第21回定時株主総会において選任され就任いたしました。
  - ② 取締役岸本修治氏は平成20年8月6日付で辞任いたしました。
  - ③ 取締役アングル・サフ氏および取締役柴田英治氏は、平成21年5月19日付で辞任いたしました。
  - ④ 取締役新山隆史氏は平成21年7月17日付で辞任いたしました。
  - ⑤ 監査役石川和司氏は平成20年10月24日付で辞任いたしました。
2. 監査役椎塚裕一氏、伊禮勇吉および柿本謙二氏は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 監査役柿本謙二氏は、公認会計士として企業財務に精通しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。

##### (2) 取締役および監査役の報酬等の額

区 分	支給人員	支給額
取締役 （うち社外取締役）	6名 （一名）	59,372千円 （一千円）
監査役 （うち社外監査役）	4名 （4名）	4,800千円 （4,800千円）
合 計	10名	64,172千円

- (注) 1. 上記取締役の支給人員には、平成20年8月6日に退任した者1名および平成21年7月17日に退任した者1名をそれぞれ含んでおります。なお、社外取締役2名（両者共に平成21年5月19日に退任）は無報酬であったため、支給人員および支給額に含めておりません。
2. 上記監査役の支給人員には、平成20年10月24日開催の第21回定時株主総会の終結のときをもって退任した者1名を含んでおります。
  3. 上記支給額には、ストック・オプションとして付与した新株予約権に係る当事業年度の費用計上額（取締役542千円）を含んでおります。
  4. 社外役員が当社の子会社から受けた役員としての報酬額については、該当事項はありません。
  5. 役員賞与については、該当事項はありません。

### (3) 社外役員に関する事項

- ① 他の法人等との兼任状況（他の法人等の業務執行者である場合）および当社と当該他の法人等との関係

監査役柿本謙二氏は、株式会社アイピービーの代表取締役社長であります。当社と同社との間には、資本関係および取引関係はありません。

- ② 他の法人等の社外役員の兼任状況および当社と当該他の法人等との関係

取締役アンクル・サフ氏は、株式会社フジタ、株式会社ユー・エス・ジェイ、三洋電機株式会社、イー・モバイル株式会社、株式会社U S E Nの社外取締役であります。

監査役椎塚裕一氏は、株式会社アーバンビジョンの社外監査役であります。

監査役伊禮勇吉氏は、株式会社オオバの社外監査役であります。

当社と各取締役が社外役員を兼任する法人との間には、資本関係および取引関係はありません。

- ③ 主要取引先等特定関係事業者との関係

該当事項はありません。

- ④ 主な活動状況

氏名	地位	主な活動状況
アンクル・サフ	社外取締役	平成21年5月19日に退任するまでに開催された取締役会には、18回中15回出席し、主に出身分野である金融機関を通じて培った知識・見地から、適宜発言を行っておりました。
柴田英治	社外取締役	就任から平成21年5月19日に退任するまでに開催された取締役会には、13回中12回出席し、主に出身分野である金融機関を通じて培った知識・見地から、適宜発言を行っておりました。
椎塚裕一	社外監査役	就任後開催の取締役会には、21回中20回、また、監査役会には、11回全てに出席し、主に司法書士業界で取り組んできた経験から、適切な発言を行っております。
伊禮勇吉	社外監査役	当事業年度開催の取締役会には、25回中18回、また、監査役会には、15回中13回出席し、主に出身分野である金融機関から、必要に応じ、当社の経営上有用な指摘、発言を行っております。
柿本謙二	社外監査役	当事業年度開催の取締役会には、25回中15回、また、監査役会には、15回中14回出席し、主に公認会計士として培ってきた豊富な経験・見地から、適宜発言を行っております。

(注) 書面決議による取締役会の回数は除いております。

- ⑤ 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役アンクル・サフ氏および柴田英治氏の2名、ならびに社外監査役椎塚裕一氏、伊禮勇吉氏および柿本謙二氏の3名とそれぞれ会社法第427条第1項の規定に基づき、責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。

## 5. 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称

アスカ監査法人

明誠監査法人(一時会計監査人)

(注) 当社の会計監査人でありましたアスカ監査法人が平成21年7月30日付で辞任いたしました。当社といたしましては、当事業年度(第22期)の監査を担当する会計監査人として明誠監査法人を一時会計監査人に選任し、同監査法人が就任いたしました。

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

アスカ監査法人 26,916千円

明誠監査法人(一時会計監査人) 一千円

当社および当社子会社が支払うべき金銭その他財産上の利益の合計額

アスカ監査法人 26,916千円

明誠監査法人(一時会計監査人) 一千円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

### (3) 非監査業務の内容

当社は会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の監査業務以外の業務を委託しておりません。

### (4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

取締役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、監査役会の同意を得たうえで、または、監査役会の請求に基づいて、会計監査人の解任または不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の合意に基づき監査役会が、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任理由を報告いたします。

### (5) 責任限定契約の内容の概要

当社は会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨の規定を現行定款第34条に設けておりますが、会計監査人と責任限定契約は締結しておりません。

### (6) 当事業年度中に辞任した会計監査人に関する事項

上記「(1) 会計監査人の名称」に記載のとおりであります。

## 6. 会社の体制および方針

- I 職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

### 1. 企業運営の基本方針

当社グループは、以下の経営理念を掲げ、すべての役員及び従業員が職務を執行するに当たっての基本方針としております。

#### 【経営理念】 三つの豊かさの追求

- ① 経済的な豊かさ…売上高ではなく、経常利益の増加を目指します。
- ② 身体的な豊かさ…健康であることに感謝し、健康管理に留意します。
- ③ 心の豊かさ…礼節を重んじる謙虚な心、広い心、強い心。加えて、経済的・身体的豊かさのバランスを保ち、真の「心の豊かさ」を目指します。

当社グループは、この経営理念のもと、内部統制を整備し、運用していくことが重要な経営の責務であると認識し、内部統制システムを構築しております。当社グループは、今後とも、内外環境の変化に応じ、一層適切な内部統制システムを整備すべく努めてまいります。

### 2. 内部統制システムの基本方針

- (1) 取締役・使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制
  - ① 日常の業務執行においては、全役員及び従業員が定められた職務権限規程、職務分掌規程、稟議規程等に基づいた処理を実施する。
  - ② コンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。
  - ③ コンプライアンス違反者に対しては、就業規則に基づく懲戒を含め厳正に対処する。
- (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制  
取締役の職務の執行に係る情報・文書の取扱いは、文書管理規程および情報管理規程に従い、適切に保存及び管理（廃棄を含む。）の運用を実施し、必要に応じて運用状況の検証、規程の見直しを行う。また、取締役および監査役は、これらの文書等をその要請に基づき速やかに閲覧できるものとする。

- (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ① 役員及び各職位にある従業員は、取締役会決議および職務権限規程に基づき、その付与された権限の範囲内で職務を履行し、その範囲内で、損失の危険を管理する。その権限を越える場合は、『稟議制度』による許可を要し、その許可された範囲内で、損失の危険を管理する。
  - ② 役員及び従業員の職務の遂行等におけるリスク管理の基本的事項について、リスク管理基本規程を定める。
- (4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ① 各取締役の職務の執行が効率的に行われるよう、取締役会を毎月、及び必要に応じて随時開催して経営論議を深めるとともに、適宜情報交換を行うなど取締役間の連携を図る。
  - ② 経営計画のマネジメントについては、経営理念を機軸に毎年策定される年度計画及び中期経営計画に基づき、各業務執行ラインにおいて目標達成のために活動することとする。
  - ③ 日常の職務執行に際しては、職務権限規程、職務分掌規程等に基づき権限の委譲が行われ、各レベルの責任者が意思決定ルールに則り業務を遂行することとする。
- (5) 当該株式会社ならびにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ① 当社は連結子会社の経営の自主性を尊重しつつ、グループ間のシナジーが最大限に発現されるように「関係会社管理規程」を制定し、関係会社に対し、適切な管理を行う。
  - ② グループ各社の代表取締役社長は各社の業務の執行状況を適宜当社へ報告する。
  - ③ 当社の内部監査室は、グループ各社の監査役と連携して定期的な内部監査をグループ会社に対して行う。
  - ④ グループ各社にコンプライアンス担当者を置き、各社の監査役および当社の内部監査室とも連携のうえ、各社の全役員および全従業員に法令遵守の重要性を周知させる。
  - ⑤ 当社グループは、コンプライアンスに関する報告・相談ルートを、社外の弁護士へのものも含め複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。
- (6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における使用人に関する事項
- 監査役の職務を補助すべき専任部門およびスタッフとして、内部監査室に兼務させる体制をとる。



- (7) 前記(6)の使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ① 監査役の職務を補助すべき使用人の任命・異動については、監査役会の同意を必要とする。
  - ② ①の使用人の職務遂行の評価については監査役の意見を聴取するものとする。
- (8) 取締役・使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ① 監査役は、取締役会のほか、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、その他の重要な会議または委員会に出席することができる。
  - ② 監査役には、主要な稟議書その他社内の重要書類が回付され、または、要請があれば、直ちに資料等が提出される。
  - ③ 監査役は、定期的に取り締役・監査役連絡会を開催し、更に、随時必要に応じ執行部からの報告を受けることができる。
  - ④ 監査役は、関係会社の往査ならびに関係会社の監査役との連携を通して、関係会社管理の状況の監査を行う。
- (9) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ① 取締役は、監査役の職責、心構え、監査基準等を明確にした監査役監査基準を熟知するとともに、監査役監査の重要性・有用性を十分認識し、また、監査役監査の環境整備を行う。
  - ② 監査役は、監査の実施に当たり、監査役独自に収集した業務執行状況の報告等を踏まえつつ、内部監査室、会計監査人とも相互連携する。
  - ③ 監査役は会計監査人と、両者の監査業務の品質及び効率を高めるため、情報・意見交換等の緊密な連携を図る。
  - ④ 必要と認めるときは、自らの判断で公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の外部アドバイザーを活用する。

## II 株式会社の支配に関する基本方針

特に記載すべき事項はございません。

# 連結貸借対照表

(平成21年7月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	<b>31,696,831</b>	<b>流動負債</b>	<b>49,004,146</b>
現金及び預金	209,761	買掛金	244,150
受取手形及び売掛金	96	短期借入金	32,156,998
たな卸資産	26,182,325	一年以内返済予定の 長期借入金	217,178
前渡金	4,704,180	一年以内償還予定の社債	10,002,720
その他	730,199	未払金	527,698
貸倒引当金	△129,732	未払費用	463,423
<b>固定資産</b>	<b>1,008,528</b>	未払法人税等	57,293
<b>有形固定資産</b>	<b>68,737</b>	賞与引当金	4,234
建物	4,664	解約損失引当金	4,754,180
土地	64,073	その他	576,269
<b>投資その他の資産</b>	<b>939,791</b>	<b>固定負債</b>	<b>3,300,160</b>
投資有価証券	19,319	社債	450,000
差入保証金	311,700	長期借入金	2,432,500
長期貸付金	703,000	退職給付引当金	11,260
長期滞留債権等	2,048,817	長期未払金	406,400
その他	36,107	<b>負債合計</b>	<b>52,304,307</b>
貸倒引当金	△2,179,153	<b>純資産の部</b>	
		株主資本	△19,600,440
		資本金	12,944,169
		資本剰余金	12,309,418
		利益剰余金	△44,854,028
		評価・換算差額等	△1,200
		その他有価証券評価差額金	△1,200
		新株予約権	2,693
		<b>純資産合計</b>	<b>△19,598,946</b>
<b>資産合計</b>	<b>32,705,360</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>32,705,360</b>

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 連結損益計算書

(平成20年8月1日から  
平成21年7月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上	13,924,998
売上原価	28,956,171
売上総損	15,031,173
販売費及び一般管理費	2,247,853
営業外損	17,279,026
営業外収入	5,043
受取利息	47,410
受取手数料	217,752
その他費用	270,207
営業外費用	1,373,252
支払利息	21,783
消費税	51,971
株式相殺	1,000
株式交付	154,652
その他費用	1,602,660
経常損	18,611,479
特別利益	1,214
関係会社株式売却益	986
固定資産売却益	11,198
賞与引当金戻入益	1,050,741
貸倒引当金戻入益	1,064,141
特別損失	19,805
固定資産除却損	2,524
固定資産売却損	135,891
貸倒引当金繰入額	291,246
貸倒引当金繰入額	14,999
投資有価証券評価損失	334,255
減損損失	16,048,875
過年度損益修正費用	47,197
事業再編費用	4,460,091
販売用不動産評価損	981,119
解約違約金繰入額	3,213,680
解約損失引当金繰入額	17,462
関係会社株式売却損	25,567,150
税金等調整前当期純損失	43,114,488
法人税、住民税及び事業税	12,423
法人税等調整額	5,002
少数株主損失	83
当期純損失	43,131,998

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結株主資本等変動計算書

(平成20年8月1日から  
平成21年7月31日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本			
	資本金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	株主資本合計
平成20年7月31日残高	12,944,169	12,785,139	△2,219,529	23,509,778
連結会計年度中の変動額				
資本準備金の取崩	-	△475,721	-	△475,721
利益剰余金の振替	-	-	475,721	475,721
当期純損失	-	-	△43,131,998	△43,121,998
連結の範囲又は持分法適用範囲の変動	-	-	21,778	21,778
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	-	-	-	-
連結会計年度中の変動額合計	-	△475,721	△42,634,498	△43,110,219
平成21年7月31日残高	12,944,169	12,309,418	△44,854,028	△19,600,440

  

	評価・換算 差額等	新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金			
平成20年7月31日残高	△2,372	-	4,863	23,512,270
連結会計年度中の変動額				
資本準備金の取崩	-	-	-	-
利益剰余金の振替	-	-	-	-
当期純損失	-	-	-	△43,131,998
連結の範囲又は持分法適用範囲の変動	-	-	-	21,778
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	1,172	2,693	△4,863	△998
連結会計年度中の変動額合計	1,172	2,693	△4,863	△43,111,217
平成21年7月31日残高	△1,200	2,693	-	△19,598,946

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結注記表

(継続企業の前提に関する注記)

当社グループの属する不動産業界におきましては、景気対策により耐久財消費に持ち直しの効果が認められるものの、雇用情勢の悪化による可処分所得の減少が個人消費を下押ししたため、住宅投資も減少が続いており、不動産価格の下落や、新築住宅供給戸数の減少に繋がっております。一方、住宅ローン減税や贈与税減税の拡大等、住宅取得促進政策の実施により、特にコストパフォーマンスの高い値ごろ感のある中古マンションの流通は堅調に推移しており、不動産価格の下落も底が見えてきたものと思われま

す。このような環境下、当社グループの中核をなす株式会社アルデプロでは、優良な中古不動産に対する需要は中長期的に拡大していくものと見込み、優良物件が多く存在する東京圏への経営資源の集中を図りました。その上で、在庫商品の圧縮に努めてまいりましたが、販売先の資金調達環境の悪化や遅れ、利益の減少等の影響を受け、当期も厳しい業績となりました。不動産価格の下落の影響を受け、利益率が低下し、当連結会計年度において売上総損失、営業損失、経常損失、当期純損失を計上いたしました。なお、所有不動産の販売が思うように進まないため、金融機関からの借入金の一部の返済について、当該金融機関に返済期日の延長を要請しております。

以上のような状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、下記施策の確実な実行により、早期に資金繰りの安定化が実現できると考えております。

① 当社は、平成19年8月28日付でゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社（以下、GSTK4といたします。）を引受先として約100億円の第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第1回CBといたします。）を発行いたしました。第1回CBの償還期限は平成20年8月27日でしたが、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第2回CBといたします。）をGSTK4を引受先として発行し、第1回CBと相殺いたしました。

そして、第2回CBの償還期限は平成21年8月27日でしたが、現在の当社の財務状況から償還することは難しいため、この償還につきまして、当社はGSTK4と協議してまいりました。そして、本件の解決のために引き続き協議していくため、償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予することにつきまして合意いたしました。

今後償還期日が到来する当該社債につきましては、GSTK4と前向きな協議を行い、建設的な資本政策を検討・実施してまいり所存であります。

② 当社グループのビジネスモデルの原点である中古マンションの再活事業の特徴は、1棟丸ごと仕入れ、内外装を施し区分登記し、また管理組合設立準備を行い、販売するものです。この販売期間は3カ月～4カ月程度で、新築マンションの18カ月～36カ月に比べると、短くなっております。また、中古マンションの価格は同程度の新築マンションの6割～7割程度と割安感があり、需要は底堅いものがあります。

平成22年7月期において、中古マンションを仕入れ、年間3回転強、売上総利益率20%で販売してまいります。仕入に当たっては、利益を確保できる物件を厳選してまいります。さらに、中型のマンションやオフィスの再活も手掛け、平成22年7月期に黒字転換を目指してまいります。

連結計算書類は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を連結計算書類には反映しておりません。

(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記)

#### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社

該当事項はありません。

当連結会計年度において、株式会社オーパスおよびジャパンリアルティスーパービジョン株式会社について、所有株式の全てを売却したため、連結子会社ではなくなりました。また、株式会社サワケンホームは株式会社オーパスの子会社でありましたが、株式会社オーパスの株式の売却により連結子会社ではなくなりました。

#### 2. 持分法の適用に関する事項

当社100%出資により平成20年10月に株式会社アルデプロ住宅販売を設立しました。同社は、設立初年度で重要性に乏しいため、持分法適用会社としております。

#### 3. 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

###### ① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの ……………決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。

時価のないもの ……………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

- (i) 販売用不動産、仕掛品 …従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第9号)が適用されたことに伴い、個別法による原価法(収益性の低下に基づき簿価の切下げの方法)によっております。これにより、売上総損失、営業損失、経常損失が13,852,586千円、税金等調整前当期純損失が18,891,523千円それぞれ増加しております。
- (ii) 貯蔵品 …最終仕入原価法(収益性の低下に基づき簿価の切下げの方法)によっております。

(2) 重要な減価償却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。
- ② 無形固定資産  
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(2年～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。

(3) 重要な引当金の計上基準

- 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連結会計年度負担額を計上しております。
- ③ 解約損失引当金 ……不動産売買契約の解約に伴う損失に備えるため、当連結会計年度における負担見込額を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

4. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

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。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保資産

担保に供している資産

現金及び預金	150,000千円
販売用不動産	42,333,085千円
建物	4,664千円
土地	64,073千円
合計	42,551,823千円
上記に対応する債務	
短期借入金	28,275,331千円
一年以内返済予定の長期借入金	217,178千円
長期借入金	1,836,500千円
合計	30,329,009千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 168,707千円

3. 重要な係争事件にかかる損害賠償義務その他これらに準ずる債務

- (1) 当社は、平成20年2月14日付で株式会社ゼニスから、不動産物件の売買の媒介手数料288,331千円の支払を求める訴訟の提起を受けました。当社では、この支払の根拠について事実関係を確認しておりますが、現時点では支払義務がないものと判断しております。
- (2) 当社は、平成20年6月26日付で福岡サブリ合同会社から、不動産物件の売買契約に係る違約金1,060,000千円の支払を求める訴訟の提起を受けました。当社では、この支払の根拠について事実関係を確認しておりますが、現時点では支払義務がないものと判断しております。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当連結会計年度の末日における発行済株式の総数

普通株式 4,217,839株

2. 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

該当事項はありません。

3. 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

該当事項はありません。

4. 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間が到来しているもの）の目的となる株式の数



## (税効果会計に関する注記)

## 繰延税金資産の発生的主要原因の内訳

減価償却超過額	29,088千円
繰延資産償却超過額	4,029千円
一括償却資産損金算入限度超過額	254千円
繰延消費税等損金算入限度超過額	1,072千円
退職給付引当金	4,583千円
損害補償損失引当金	1,934,951千円
貸倒引当金繰入限度超過額	930,585千円
商品評価損	4,299,050千円
投資有価証券評価損	28,225千円
新株予約権	1,096千円
子会社株式評価損	4,069千円
賞与引当金	1,723千円
未払給与	196千円
前期損益修正損	6,531,892千円
青色欠損金	921,221千円
小計	14,692,039千円
評価性引当金	<u>△14,692,039千円</u>
繰延税金資産合計	<u>－千円</u>

## (1株当たり情報に関する注記)

- |               |            |
|---------------|------------|
| 1. 1株当たり純資産額  | △4,647円32銭 |
| 2. 1株当たり当期純損失 | △10,226円9銭 |

(重要な後発事象に関する注記)

当社が平成20年8月27日に発行いたしました第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の償還につきまして、社債権者と償還義務の履行の猶予につきまして平成21年8月21日に合意いたしました。

1. 経緯

当社は、平成19年8月28日付でゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社（以下、「G S T K 4」といいます。）を引受先として約100億円の第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、「第1回C B」といいます。）を発行いたしました。第1回C Bの償還期限は平成20年8月27日でしたが、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、「第2回C B」といいます。）をG S T K 4を引受先として発行し、第1回C Bと相殺いたしました。

そして、第2回C Bの償還期限が平成21年8月27日に到来いたしますが、現在の当社の財務状況から償還することは難しいため、この償還につきまして、当社はG S T K 4と協議してまいりました。そして、本件の解決のために引き続き協議していくため、償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予することにつきまして合意いたしました。

2. 債務の内容

債務の種類：転換社債型新株予約権付社債

社債の総額：10,002,720,000円

社債権者：ジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社

債務の総額に対する比率16.0%（平成20年7月31日現在、個別）

3. 合意内容について

当社は、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債10,002,720,000円（以下、「第2回C B」といいます。）を発行いたしました。その償還期限は平成21年8月27日でしたが、社債権者であるゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社と償還義務の履行を猶予することにつきまして合意いたしました。

合意の内容は次のとおりです。

(1) 償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予する。

(2) 償還義務の履行の猶予は第2回C Bの不履行を構成しない。

# 貸借対照表

(平成21年7月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	<b>31,696,831</b>	<b>流動負債</b>	<b>49,004,146</b>
現金及び預金	209,761	買掛金	244,150
売掛金	96	短期借入金	32,156,998
販売用不動産	25,751,159	一年以内返済予定の長期借入金	217,178
仕掛品	431,165	一年以内償還予定の社債	10,002,720
前渡金	4,704,180	未払金	527,698
未収入金	676,070	未払費用	463,423
その他の貸倒引当金	54,129	未払法人税等	57,293
	△129,732	賞与引当金	4,234
<b>固定資産</b>	<b>998,009</b>	解約損失引当金	4,754,180
<b>有形固定資産</b>	<b>68,737</b>	その他	576,269
建物	4,664	<b>固定負債</b>	<b>3,300,160</b>
土地	64,073	社債	450,000
<b>投資その他の資産</b>	<b>929,271</b>	長期借入金	2,432,500
長期貸付金	703,000	退職給付引当金	11,260
長期滞留債権等	2,048,817	長期未払金	406,400
その他の貸倒引当金	356,607	<b>負債合計</b>	<b>52,304,307</b>
	△2,179,153	<b>純資産の部</b>	
		株主資本	△19,610,960
		資本金	12,944,169
		資本剰余金	12,309,418
		資本準備金	12,309,418
		利益剰余金	△44,864,547
		その他利益剰余金	△44,864,547
		繰越利益剰余金	△44,864,547
		評価・換算差額等	△1,200
		その他有価証券評価差額金	△1,200
		新株予約権	2,693
		<b>純資産合計</b>	<b>△19,609,466</b>
<b>資産合計</b>	<b>32,694,841</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>32,694,841</b>

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 損 益 計 算 書

(平成20年8月1日から  
平成21年7月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上	12,742,057
売上原価	28,220,915
売上総損	15,478,858
販売費及び一般管理費	1,674,683
営業外損	17,153,541
営業外収入	4,586
受取利息	229
受取配当金	19,333
受取手数料	229,286
その他費用	253,435
営業外費用	1,371,867
支払債利息	5,809
貸倒引当金繰入	130,336
支払手数料	21,783
消費税	1,000
その他	51,971
経常損	11,277
特別損	1,594,046
特別利益	18,494,152
固定資産売却益	100
関係会社株式売却益	13,355
貸倒引当金戻入	1,053,555
賞与引当金戻入	6,730
特別損失	1,073,741
固定資産除却損	19,751
事業再編費用	47,197
関係会社株式売却損	60,264
投資有価証券評価損	14,999
販売用不動産評価損	4,460,091
固定資産売却損	2,482
関係会社株式評価損	279,735
貸倒引当金繰入	427,138
解約違約金	981,119
解約損失引当金繰入	3,213,680
減損損	83,127
過年度損益修正損失	16,048,875
税引前当期純損	25,638,463
法人税、住民税及び事業税	43,058,874
法人税等調整額	7,300
当期純損	△1,628
	43,064,547

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 株主資本等変動計算書

(平成20年8月1日から  
平成21年7月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益 準備金	その他利益剰余金			
					別途 積立金	繰越利益 剰余金		
平成20年7月31日残高	12,944,169	12,785,139	12,785,139	75,000	8,000,000	△10,350,721	△2,275,721	23,453,587
事業年度中の変動額								
資本準備金の取崩	—	△475,721	△475,721	—	—	475,721	475,721	—
利益準備金の取崩	—	—	—	△75,000	—	75,000	—	—
別途積立金の取崩	—	—	—	—	△8,000,000	8,000,000	—	—
当期純損失	—	—	—	—	—	△43,064,547	△43,064,547	△430,645,647
株主資本の項目の移転中の金額								
事業年度中の変動額合計	—	△475,721	△475,721	△75,000	△8,000,000	△34,513,826	△42,588,826	△43,064,547
平成21年7月31日残高	12,944,169	12,309,418	12,309,418	—	—	△44,864,547	△44,864,547	△19,610,960

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換 算差額等 合計		
平成20年7月31日残高	△2,372	△2,372	—	23,451,215
事業年度中の変動額				
新株の発行	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—
当期純損失	—	—	—	—
株主資本の項目の移転中の金額	1,172	1,172	2,693	3,865
事業年度中の変動額合計	1,172	1,172	2,693	△43,060,682
平成21年7月31日残高	△1,200	△1,200	2,693	△19,609,466

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

(継続企業の前提に関する注記)

当社の属する不動産業界におきましては、景気対策により耐久財消費に持ち直しの効果が認められるものの、雇用情勢の悪化による可処分所得の減少が個人消費を下押ししたため、住宅投資も減少が続いており、不動産価格の下落や、新築住宅供給戸数の減少に繋がっております。一方、住宅ローン減税や贈与税減税の拡大等、住宅取得促進政策の実施により、特にコストパフォーマンスの高い値ごろ感のある中古マンションの流通は堅調に推移しており、不動産価格の下落も底が見えてきたものと思われま

す。このような環境下、当社では、優良な中古不動産に対する需要は中長期的に拡大していくものと見込み、優良物件が多く存在する東京圏への経営資源の集中を図りました。その上で、在庫商品の圧縮に努めてまいりましたが、販売先の資金調達環境の悪化や遅れ、利益の減少等の影響を受け、当期も厳しい業績となりました。不動産価格の下落の影響を受け、利益率が低下し、当会計年度において売上総損失、営業損失、経常損失、当期純損失を計上いたしました。なお、所有不動産の販売が思うように進まないため、金融機関からの借入金の一部の返済について、当該金融機関に返済期日の延長を要請しております。

以上のような状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりますが、下記施策の確実な実行により、早期に資金繰りの安定化が実現できると考えております。

① 当社は、平成19年8月28日付でゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社（以下、G S T K 4といたします。）を引受先として約100億円の第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第1回C Bといたします。）を発行いたしました。第1回C Bの償還期限は平成20年8月27日でしたが、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、第2回C Bといたします。）をG S T K 4を引受先として発行し、第1回C Bと相殺いたしました。

そして、第2回C Bの償還期限は平成21年8月27日でしたが、現在の当社の財務状況から償還することは難しいため、この償還につきまして、当社はG S T K 4と協議してまいりました。そして、本件の解決のために引き続き協議していくため、償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予することにつきまして合意いたしました。

今後償還期日が到来する当該社債につきましては、G S T K 4と前向きな協議を行い、建設的な資本政策を検討・実施してまいる所存であります。

② 当社のビジネスモデルの原点である中古マンションの再活事業の特徴は、1棟丸ごと仕入れ、内外装を施し区分登記し、また管理組合設立準備を行い、販

売するものです。この販売期間は3カ月～4カ月程度で、新築マンションの18カ月～36カ月に比べると、短くなっております。また、中古マンションの価格は同程度の新築マンションの6割～7割程度と割安感があり、需要は底堅いものがあります。

平成22年7月期において、中古マンションを仕入れ、年間3回転強、売上総利益率20%で販売してまいります。仕入に当たっては、利益を確保できる物件を厳選してまいります。さらに、中型のマンションやオフィスの再活も手掛け、平成22年7月期に黒字転換を目指してまいります。

計算書類は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を計算書類には反映しておりません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

### (1) 有価証券

- 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  
時価のあるもの …………… 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。  
時価のないもの …………… 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 …………… 従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第9号）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（収益性の低下に基づき簿価の切下げの方法）によっております。  
これにより、売上総損失、営業損失、経常損失が13,852,586千円、税金等調整前当期純損失が18,891,523千円それぞれ増加しております。
- ② 貯蔵品 …………… 最終仕入原価法（収益性の低下に基づき簿価の切下げの方法）によっております。

## 2. 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。
- (2) 無形固定資産  
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。
- (3) 長期前払費用…………… 定額法によっております。

## 3. 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  
見込額の当事業年度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、当事業年度末  
における退職給付債務に基づき計上しております。
- (4) 解約損失引当金…………… 不動産売買契約の解約に伴う損失に備えるため、  
当事業年度における負担見込額を計上してありま  
す。

## 4. その他計算書類の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

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。



(貸借対照表に関する注記)

1. 担保資産

担保に供している資産

現金及び預金	150,000千円
販売用不動産	42,333,085千円
建物	4,664千円
土地	64,073千円
合計	42,551,823千円
上記に対応する債務	
短期借入金	28,275,331千円
一年以内返済予定の長期借入金	217,178千円
長期借入金	1,836,500千円
合計	30,329,009千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 168,707千円

3. 偶発債務

銀行借入れに対する保証債務

該当事項はありません。

4. 重要な係争事件にかかる損害賠償義務その他これらに準ずる債務

(1) 当社は、平成20年2月14日付で株式会社ゼニスから、不動産物件の売買の媒介手数料288,331千円の支払を求める訴訟の提起を受けました。当社では、この支払の根拠について事実関係を確認しておりますが、現時点では支払義務がないものと判断しております。

(2) 当社は、平成20年6月26日付で福岡サブリ合同会社から、不動産物件の売買契約に係る違約金1,060,000千円の支払を求める訴訟の提起を受けました。当社では、この支払の根拠について事実関係を確認しておりますが、現時点では支払義務がないものと判断しております。

5. 関係会社に対する金銭債権又は債務

債権…724,087千円

債務…360千円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との営業取引及び営業取引以外の取引高の総額

営業取引（販売手数料） 20,125千円

営業取引以外の取引（受取利息） 779千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

減価償却超過額	29,088千円
繰延資産償却超過額	4,029千円
一括償却資産損金算入限度超過額	254千円
繰延消費税等損金算入限度超過額	1,072千円
退職給付引当金	4,583千円
損害補償損失引当金	1,934,951千円
貸倒引当金繰入限度超過額	930,585千円
商品評価損	4,299,050千円
投資有価証券評価損	28,225千円
新株予約権	1,096千円
子会社株式評価損	4,069千円
賞与引当金	1,723千円
未払給与	196千円
前期損益修正損	6,531,892千円
青色欠損金	921,221千円
小計	14,692,039千円
評価性引当金	△14,692,039千円
繰延税金資産合計	－千円

(関連当事者との取引に関する注記)

役員及び個人主要株主等

- ① 氏名  
伊禮竜之助
- ② 当社の総株主の議決権の総数に占める関連当事者が有する議決権の数の割合  
0.00%
- ③ 当社と関連当事者との関係  
当社監査役伊禮勇吉の実子であります。
- ④ 取引内容  
法律問題の処理・相談に係る手数料の支払
- ⑤ 取引の種類別の取引金額  
600千円
- ⑥ 取引条件及び取引条件の決定方針  
当社と関連を有しない他の事業者と同様の取引条件によっております。
- ⑦ 取引により発生した債権又は債務にかかる主な項目別の当事業年度末残高  
該当事項はありません。
- ⑧ 取引条件の変更  
該当事項はありません。

(1株当たり情報に関する注記)

- |               |             |
|---------------|-------------|
| 1. 1株当たり純資産額  | △4,649円81銭  |
| 2. 1株当たり当期純損失 | △10,210円10銭 |

(重要な後発事象に関する注記)

当社が平成20年8月27日に発行いたしました第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の償還につきまして、社債権者と償還義務の履行の猶予につきまして平成21年8月21日に合意いたしました。

1. 経緯

当社は、平成19年8月28日付でゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社（以下、「G S T K 4」といいます。）を引受先として約100億円の第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、「第1回C B」といいます。）を発行いたしました。第1回C Bの償還期限は平成20年8月27日でしたが、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下、「第2回C B」といいます。）をG S T K 4を引受先として発行し、第1回C Bと相殺いたしました。

そして、第2回C Bの償還期限が平成21年8月27日に到来いたしますが、現在の

当社の財務状況から償還することは難しいため、この償還につきまして、当社はG S T K 4と協議してまいりました。そして、本件の解決のために引き続き協議していくため、償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予することにつきまして合意いたしました。

2. 債務の内容

債務の種類：転換社債型新株予約権付社債

社債の総額：10,002,720,000円

社債権者：ジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社

債務の総額に対する比率16.0%（平成20年7月31日現在、個別）

3. 合意内容について

当社は、平成20年8月27日に第2回無担保転換社債型新株予約権付社債10,002,720,000円（以下、「第2回CB」といいます。）を発行いたしました。その償還期限は平成21年8月27日でしたが、社債権者であるゴールドマン・サックスが出資するジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社と償還義務の履行を猶予することにつきまして合意いたしました。

合意の内容は次のとおりです。

(1) 償還義務の履行を平成21年11月27日まで猶予する。

(2) 償還義務の履行の猶予は第2回CBの不履行を構成しない。

以上

# 株主総会参考書類

## 議案および参考事項

### 第1号議案 第22期（平成20年8月1日から平成21年7月31日まで）計算書類承認の件

議案の内容につきましては、添付書類に記載のとおりであります。

当社が属する不動産業界におきましては、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱、金融機関による不動産向け融資の厳格化等、事業環境は極めて厳しい状況が続いております。このような状況のもと、当社所有不動産物件について、不動産市況の悪化や買い手側の資金的な理由により計画どおりに売却が進まず、売上高は大幅な減少となりました。このため、営業損失、経常損失となり、さらに販売用不動産評価損の計上などにより当期純損失を計上いたしました。

こうしたなか、当社の計算書類に係る会計監査手続きの一部につきまして会計監査人の監査が継続しており、監査が未了であります。このため、本総会の議案として提案させていただくものであります。

取締役会といたしましては、第22期の計算書類が、法令および定款に従い、会社財産及び損益の状況を正しく示しているものと判断しております。

### 第2号議案 定款一部変更の件

#### 1. 提案の理由

- (1) 将来の機動的な資本政策を可能とするため、現行定款第6条の発行可能株式総数を増加するものであります。
- (2) 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号、以下「決済合理化法」という。）が平成21年1月5日に施行され、上場会社の株式は、株式振替制度に一斉移行（いわゆる株券の電子化）されました。

これに伴い、当社の定款上不要となりました株券、実質株主、実質株主名簿に関する規定の削除等の所要の変更を行うものであります。

なお、現行定款第7条（株券の発行）につきましては、決済合理化法附則第6条第1項に基づき、平成21年1月5日の同法律施行日を効力発生日として定款の定めを廃止する定款変更の決議をしたものとみなされております。

また、会社法第221条の定めにより、株券を発行する旨の定めを廃止した定款変更を行った日の翌日から起算して1年を経過するまで、株券喪失登録簿を作成、備置きする必要があるため、株券喪失登録簿に関する定めを附則に移行し、平成22年1月6日に削除するものであります。

## 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更部分を示しております。)

現 行 定 款	変 更 案
<p style="text-align: center;">第 2 章 株式及び端株</p> <p>(発行可能株式総数)</p> <p>第 6 条 当社の発行可能株式総数は、<u>16,000,000株</u>とする。</p> <p>(株券の発行)</p> <p>第 7 条 <u>当社は、その株式に係る株券を</u>発行する。</p> <p>(自己の株式の取得)</p> <p>第 8 条 (条文省略)</p> <p>(株式取扱規程)</p> <p>第 9 条 当社の<u>株券の種類、株主(実質株主名簿に記載又は記録された実質株主を含む。以下同じ。)の氏名等株主名簿記載事項の変更、端株の買取請求の取扱、その他株式及び端株に関する手続並びに手数料は取締役会の定める株式取扱規程による。</u></p>	<p style="text-align: center;">第 2 章 株式</p> <p>(発行可能株式総数)</p> <p>第 6 条 当社の発行可能株式総数は、<u>16,871,356株</u>とする。 (削除)</p> <p>(自己の株式の取得)</p> <p>第 7 条 (現行のとおり)</p> <p>(株式取扱規程)</p> <p>第 8 条 当社の株式に関する取扱いは取締役会の定める株式取扱規程による。</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(株主名簿管理人)</p> <p>第10条 (条文省略)</p> <p>2. (条文省略)</p> <p>3. 当社の株主名簿(実質株主名簿を含む。以下同じ。)、新株予約権原簿及び株券喪失登録簿の作成並びにこれらの備置きその他株主名簿、新株予約権原簿、株券喪失登録簿に関する事務は株主名簿管理人に委託し、当社においてはこれを取扱わない。</p> <p>第11条 ～ (条文省略)</p> <p>第38条  (新設) (新設)   (新設)</p>	<p>(株主名簿管理人)</p> <p>第9条 (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. 当社の株主名簿及び新株予約権原簿の作成並びにこれらの備置きその他株主名簿及び新株予約権原簿に関する事務は株主名簿管理人に委託し、当社においてはこれを取扱わない。</p> <p>第10条 ～ (現行のとおり)</p> <p>第37条 附則 第1条 当社の株券喪失登録簿の作成及び備置きその他株券喪失登録簿に関する事務は株主名簿管理人に委託し、当社においてはこれを取扱わない。 第2条 前条及び本条は、平成22年1月5日まで有効とし、平成22年1月6日をもって前条及び本条を削除するものとする。</p>

### 第3号議案 取締役5名選任の件

本総会の終結のときをもって、取締役全員（4名）が任期満了となりますので、5名の選任をお願いするものであります。取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位および担当ならびに重要な兼職の状況	所有当社株式数
1	秋元竜弥 (昭和39年9月25日生)	昭和61年12月 大葉興発株式会社入社 昭和63年3月 興栄トラスト株式会社設立 代表取締役就任 平成10年3月 当社代表取締役就任 平成12年9月 当社代表取締役退任 平成14年2月 当社取締役就任 平成14年3月 当社代表取締役就任 平成16年4月 当社代表取締役退任 平成17年5月 当社会長就任 平成17年8月 当社会長兼代表取締役社長就任 平成19年10月 当社代表取締役会長就任 平成20年10月 当社代表取締役社長就任 平成21年5月 当社代表取締役社長兼株式会社アルデプロ住宅販売取締役就任（現任）	1,013,620株
2	久保玲士 (昭和33年1月26日生)	平成3年7月 小堀会計事務所入所 平成8年11月 株式会社アテネコーポレーション入社 平成9年10月 同社取締役管理部長就任 平成14年1月 当社入社 平成14年2月 当社取締役管理本部長就任 平成14年11月 当社常務取締役就任 平成16年8月 当社常務取締役経営企画室長就任 平成18年2月 当社常務取締役経営管理本部長就任 平成19年10月 当社代表取締役社長就任 平成20年10月 当社取締役副社長就任 平成21年5月 当社取締役副社長兼経営管理本部長就任（現任）	5,605株



候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位および担当ならびに重要な兼職の状況	所有当社 株式数
3	遠藤 正博 (昭和47年7月17日生)	平成9年4月 オリンパスロジテックス株式会社入社 平成14年3月 調布リハウス株式会社（三井のリハウス調布店）入社 平成15年5月 当社入社 平成17年4月 当社執行役員事業推進本部長就任 平成17年8月 当社取締役事業推進本部長就任 平成18年2月 当社常務取締役就任 平成18年11月 当社専務取締役就任 平成21年5月 当社専務取締役事業本部長就任（現任）	4,178株
4	高橋 康夫 (昭和30年7月29日生)	昭和54年5月 株式会社長谷川工務店（現株式会社長谷工コーポレーション）入社 平成17年4月 当社入社 平成17年4月 当社執行役員事業本部長就任 平成17年8月 当社取締役事業本部長就任 平成18年2月 当社取締役事業開発本部長就任 平成18年11月 当社取締役新規事業部長就任 平成19年4月 当社取締役新規事業本部長就任 平成19年11月 当社取締役事業三部長就任 平成20年8月 当社取締役事業本部長就任 平成20年10月 当社取締役事業本部長兼株式会社アルデプロ住宅販売代表取締役就任 平成20年11月 当社取締役兼株式会社アルデプロ住宅販売代表取締役就任 平成21年5月 当社取締役事業一部長就任（現任）	3,344株
5	牧口 正一 (昭和44年11月2日生)	平成5年4月 株式会社武蔵野銀行入社 平成13年12月 ダイヤモンドリース株式会社（現三菱UFJリース株式会社）入社 平成16年11月 株式会社アーバンコーポレイション入社 平成19年11月 当社入社 平成21年5月 当社ファイナンス部長就任（現任）	一株

(注) 各取締役候補者と当社との間には、いずれも特別の利害関係はありません。

#### 第4号議案 会計監査人選任の件

当社では、会社法第346条第4項および第6項の規定に基づく一時会計監査人として明誠監査法人を選任しております。当社の会計監査人としては、会計監査の継続性を確保するため、引き続き明誠監査法人が適任と考えられますことから、会社法第329条第1項の規定により、あらためて同監査法人を当社の会計監査人として選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては監査役会の同意を得ております。

会計監査人候補者は、次のとおりであります。

名 称	明 誠 監 査 法 人		
事務所の所在地	東京都中央区京橋一丁目3番2号		
沿 革	平成17年5月 明誠監査法人設立		
概 要 (平成21年7月1日現在)	出資金	10,000千円	
		社員公認会計士	5人
		公認会計士	2人
	構成人員	会計士試験合格者	12人
		その他職員	16人
		合計	35人
	関与会社数	19社	(金商・会社法10、会社法5、その他の任意監査等4)

以 上

# 株主総会会場ご案内図

会場 東京都新宿区新宿五丁目3番1号  
ウエルシティ東京（東京厚生年金会館）  
地下1階 ロイヤルホール  
電話：03-3356-1111

（会場が前回と異なっておりますので下記のご案内図をご参照いただき、お間違いのないようご注意ください。）



## 交通のご案内

J R 新宿駅、都営バス新宿西口より練馬車庫行き厚生年金会館下車

J R、私鉄または各地下鉄線新宿駅（東口） 徒歩15分

地下鉄丸ノ内線 新宿御苑前駅 徒歩5分

地下鉄丸ノ内線、地下鉄副都心線または地下鉄都営新宿線 新宿三丁目駅 徒歩5分