

平成17年10月11日

# 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

会長兼代表取締役社長 秋元 竜 弥

## 第18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18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、書面によって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参考書類をご検討くださいます。同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご捺印のうえ、ご返送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17年10月26日(水曜日) 午前10時  |
| 2. 場       | 所     | 東京都新宿区新宿五丁目3番1号<br>ウェルシティ東京(東京厚生年金会館) 4階 曙  |
| 3. 会議の目的事項 | 報告事項  | 1. 第18期(平成16年8月1日から平成17年7月31日まで)営業報告書、貸借対照表および損益計算書報告の件<br>2. 第18期(平成16年8月1日から平成17年7月31日まで)連結貸借対照表および連結損益計算書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 |
| 決議事項       | 第1号議案 | 第18期利益処分案承認の件   |
|            | 第2号議案 | 定款一部変更の件<br>議案の要領は、後記の「議決権の行使についての参考書類」(28頁から29頁)に記載のとおりであります。  |
|            | 第3号議案 | 取締役6名選任の件   |
|            | 第4号議案 | 株主以外の者に対し特に有利な条件をもって新株予約権を発行する件<br>議案の要領は、後記の「議決権の行使についての参考書類」(31頁から33頁)に記載のとおりであります。   |

以 上

当日ご出席の際は、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。

## 第18期営業報告書

(平成16年8月1日から  
平成17年7月31日まで)

### 1. 営業の概況

#### 1. 企業集団の営業の経過および成果

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堅調に推移しております。また、金融機関の不良債権処理の進展、事業会社におけるバランスシート健全化のための保有不動産処分の動きや固定資産の減損会計の前倒し適用など、保有不動産の処理が進展する一方、海外投資家および国内投資家によるJ-REIT(公募型不動産投資信託)や私募不動産ファンド等への積極的な投資により、不動産市場の流動性も高まってきております。

当連結会計年度において、当社グループでは、平成16年9月3日付で、宅地建物取引業者の国土交通大臣免許(国土交通大臣(1)第6933号)を取得し、全国に9支店を開設して営業活動を展開してまいりました。また平成16年9月7日付で、不動産の賃貸管理事業等を営むプラネットサポート株式会社の全株式を取得し、連結子法人等といたしました。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13,583百万円、経常利益は1,905百万円、当期純利益は1,078百万円となりました。

なお、当連結会計年度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。

(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。

#### 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9,562百万円、営業利益は1,330百万円となりました。

（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。

#### 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3,528百万円、営業利益は763百万円となりました。

#### その他事業

その他事業は、中古マンション再活事業およ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法人等としたことなどにより、売上高は493百万円、営業利益は301百万円となりました。

## 2. 企業集団の対処すべき課題

### 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。

### 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、子法人等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速さ及び子法人等の状況を踏まえて内部管理・内部牽制の体制作りに適進しておりますが、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。

#### 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、子法人等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・マネジメント事業を強化し、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。

### 3. 企業集団の設備投資の状況

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15百万円、また器具備品として14百万円の設備投資を実施いたしました。

### 4. 企業集団の資金調達の状況

平成17年5月26日払込みの公募増資により11億7百万円を調達いたしました。この資金は、主に販売用不動産購入に充当いたしました。

### 5. 企業集団および当社の営業成績および財産の状況の推移

#### 企業集団の営業成績および財産の状況の推移

区 分	期 別	第 15 期 (平成13年8月1日から 平成14年7月31日まで)	第 16 期 (平成14年8月1日から 平成15年7月31日まで)	第 17 期 (平成15年8月1日から 平成16年7月31日まで)	第18期(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)
売 上 高(千円)					13,583,791
営 業 利 益(千円)					2,110,215
経 常 利 益(千円)					1,905,474
当 期 純 利 益(千円)					1,078,203
1 株 当 たり 当 期 純 利 益(円)					1,763円17銭
総 資 産(千円)					10,187,601
純 資 産(千円)					4,035,929
1 株 当 たり 純 資 産(円)					6,080円47銭

- (注) 1. 第18期（平成17年7月期）連結会計年度より連結計算書類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. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数に基づき算出しております。
3. 第18期（当連結会計年度）については、前記「1. 企業集団の営業の経過および成果」に記載のとおりです。

当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分 \ 期 別	第 15 期 (平成13年8月1日から 平成14年7月31日まで)	第 16 期 (平成14年8月1日から 平成15年7月31日まで)	第 17 期 (平成15年8月1日から 平成16年7月31日まで)	第18期(当期) (平成16年8月1日から 平成17年7月31日まで)
売 上 高 (千円)	3,148,318	4,541,109	7,775,523	13,389,182
営 業 利 益 (千円)	395,353	624,265	1,178,673	2,099,786
経 常 利 益 (千円)	212,299	472,730	1,036,105	1,889,157
当 期 純 利 益 (千円)	114,988	250,017	557,630	1,068,214
1 株 当 た り 当 期 純 利 益 (円)	46,304円96銭	39,391円41銭	10,308円74銭	1,746円77銭
総 資 産 (千円)	1,324,689	3,146,361	3,632,677	9,727,832
純 資 産 (千円)	406,797	662,215	1,942,846	4,025,941
1 株 当 た り 純 資 産 (円)	67,799円63銭	103,576円29銭	32,862円76銭	6,065円40銭

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数に基づき算出しております。
2. 当社は以下のとおり株式分割を行っております。
- 第17期 平成15年12月5日 1 : 2  
平成16年6月18日 1 : 4
- 第18期 平成16年12月20日 1 : 10
- なお、1株当たり当期純利益については、当該株式分割が期首に行われたものとして算出しております。
3. 第15期は、中古マンション再活事業をメインに行い、業績は順調に推移しました。
4. 第16期は引き続き、中古マンションの販売に努め、増収増益を達成できました。
5. 第17期も中古マンションの販売が好調に推移し、大幅な増収増益を達成いたしました。
6. 第18期(当期)については、中古マンション再活事業に加え、ビルや商業施設などの不動産販売事業も取扱い、大幅な増収増益となりました。

## ．企業集団および会社の概況（平成17年7月31日現在）

### 1. 企業集団の主要な事業内容

#### 中古マンション再活事業

当事業は、中古マンションの再生及び流通活性化を目的としており、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・投資物件として販売しております。

#### 不動産販売事業

当事業は、主に法人が所有する中古のビル、商業施設、ホテル等を一棟ごと購入し、投資物件として販売しております。

#### その他事業

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。

### 2. 企業集団の主要な営業所

#### 当社

営業所	所在地
本社	東京都新宿区新宿六丁目28番8号
札幌支店	北海道札幌市北区北8条西四丁目1番1号
仙台支店	宮城県仙台市青葉区中央二丁目11番19号
大宮支店	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目81番
千葉支店	千葉県船橋市本町二丁目10番14号
横浜支店	神奈川県横浜市西区北幸二丁目1番6号
名古屋支店	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目18番25号
大阪支店	大阪府大阪市中央区本町二丁目1番6号
広島支店	広島県広島市中区銀山町3番1号
福岡支店	福岡県福岡市中央区舞鶴二丁目1番10号

#### 子法人等

名称	営業所	所在地
ブラネットサポート株式会社	本社	東京都新宿区新宿六丁目28番8号
ジャパンリアルティスーパージョーン株式会社	本社	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

(注) 当社およびブラネットサポート株式会社は、平成17年9月1日付で本社所在地を東京都新宿区新宿三丁目1番24号に変更しております。

### 3. 株式および新株予約権の状況

会社が発行する株式の総数 1,024,000株

発行済株式の総数 663,120株

(注) 1. 上記、について株式の増加の理由

) 当社は、平成16年9月21日開催の取締役会決議により、平成16年12月20日付をもって普通株式1株を10株に分割しております。これに伴って定款を変更し、会社が発行する株式の総数は普通株式が921,600株増加しております。

) 新株予約権の行使により発行済株式総数が41,920株増加しております。

) 平成17年5月26日払込みの公募増資により、発行済株式総数が30,000株増加しております。

2. 平成17年8月31日付で新株予約権の行使により発行済株式総数が3,120株増加しております。

株主総数 5,015名

#### 大株主

株 主 名	当 社 へ の 出 資 状 況		当社の当該株主への出資状況	
	持 株 数	出 資 比 率	持 株 数	出 資 比 率
	株	%	株	%
秋 元 竜 弥	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)	19,686	2.97		
日本マスタートラスト信託 銀行株式会社(信託口)	15,375	2.32		
K O B E 証 券 株 式 会 社	9,829	1.48		
アイルランド スペシャル ジャスティック レンディング アカウント	7,626	1.15		
山 下 正 芳	6,261	0.94		
大 和 証 券 株 式 会 社	5,852	0.88		
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	5,490	0.83		
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,406	0.82		
モルガン・スタンレー・アンド・カンパ ニー・インターナショナル・リミテッド	5,202	0.78		

自己株式の取得、処分等および保有の状況  
該当事項はありません。

## 新株予約権

現に発行している新株予約権（商法第280条ノ20並びに商法第280条ノ21の規定に基づく新株予約権）

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権	第4回新株予約権
発行決議の日	平成15年5月16日 当社臨時株主総会	平成15年5月16日 当社臨時株主総会	平成15年7月28日 当社臨時株主総会	平成16年6月23日 当社臨時株主総会
新株予約権の数	59個	77個	8個	45個
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	4,720株	6,160株	640株	450株
新株予約権の発行価額	無償	無償	無償	無償
株式の発行価額	750円	750円	750円	44,180円
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	平成16年2月1日から 平成25年4月30日まで	平成17年7月29日から 平成25年7月27日まで	平成18年6月24日から 平成26年6月23日まで

## 4. 主要な借入先

借入先	借入残高	借入先が有する当社株式	
		持株数	出資比率
	千円	株	%
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		
株式会社東京都民銀行	11,860		



## 5. 従業員の状況

### 企業集団の従業員の状況

従業員数	前期末比増減
176名	132名増

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。  
 2. 当社は、当連結会計年度より連結計算書類作成会社となったため、前営業年度末の単体数値との比較を「前期末比増減」として記載しております。

### 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	70名	37名増	33.1歳	1.3年
女性	26名	15名増	26.6歳	0.8年
計または平均	96名	52名増	31.4歳	1.2年

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。  
 2. 従業員が前期と比較して52名増加しておりますが、これは業務拡大に伴うものであります。

## 6. 企業結合の状況

### 重要な子法人等の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	主要な事業内容
	千円	%	
ジャパンリアルティ スーパービジョン株式会社	122,500	91.3	ビルメンテナンス、 マンション管理
プラネットサポート株式会社	10,000	100.0	不動産の賃貸管理

### 企業結合の経過

不動産賃貸管理業の強化のため、平成16年9月7日付でプラネットサポート株式会社の全株式を取得し、また、ビルメンテナンス業・マンション管理業等への進出のため、平成17年7月29日付でジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の91.3%の株式を取得し、連結の範囲に含めております。

### 企業結合の成果

当社グループの連結子法人等は2社であります。

当連結会計年度の業績につきましては、売上高は13,583百万円、経常利益は1,905百万円、当期純利益は1,078百万円となりました。

なお、当連結会計年度は連結初年度であるため、前連結会計年度との対比をしております。

## 7. 取締役および監査役

地 位	氏 名	担 当 また は 役 職
代表取締役社長	佐 藤 献 一	
専務取締役	新 山 隆 史	
常務取締役	久 保 玲 士	経営企画室長
取 締 役	中 川 光 義	営業部長
監 査 役 (常勤)	石 川 和 司	司法書士
監 査 役	伊 禮 勇 吉	弁護士
監 査 役	中 村 元 彦	公認会計士

- (注) 1. 当期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) 専務取締役新山隆史および監査役石川和司、監査役中村元彦は平成16年10月26日開催の第17回定時株主総会において選任され就任いたしました。
  - (2) 常勤監査役河本信一および監査役中川秀夫は平成16年10月26日付で辞任いたしました。
  - (3) 取締役倉田拓也は平成17年4月21日付で辞任いたしました。
2. 平成17年8月16日付で次のとおり異動しております。
- (1) 取締役中川光義は平成17年8月16日付で辞任いたしました。
  - (2) 平成17年8月16日開催の臨時株主総会において、秋元竜弥、高橋康夫、片浦達也および遠藤正博が取締役に選任され就任いたしました。
  - (3) 平成17年8月16日開催の取締役会において、秋元竜弥は代表取締役社長に選任され就任いたしました。
3. 監査役石川和司、伊禮勇吉および中村元彦は「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。

## 8. 会計監査人に対する報酬等の額

当社および当社の子法人等が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額は、7,800千円であります。

上記の合計額のうち、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項の業務（監査証明業務）の対価として当社および当社の子法人等が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額は、7,800千円であります。

上記の合計額のうち、当社が会計監査人に支払うべき会計監査人としての報酬等の額は、7,800千円であります。

- (注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律に基づく監査と証券取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、の金額にはこれらの合計額を記載しております。

## ・決算期後に生じた企業集団の状況に関する重要な事実

### A. 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

#### B. 子法人等の合併

平成17年8月29日付で連結子法人等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法人等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すが、主力事業は重複せず、顧客層、主要地域においてそれぞれ異なる強みを有しております。

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	株式会社アルデブロ91.3%	株式会社アルデブロ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

### C. 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、このような販売手法の多様化等を模索し「ネット流通部」を新設し、検討・試行を重ねてまいりました。このように社内インフラが整備されてきたことに加え、今回、IDU社とマザーズオークションによる業務提携を加えて、インターネット市場における有力なインフラとも有機的に連携することで、売上高の増加が見込めるものと考えております。

一方IDU社は、創立以来、公平性・透明性・経済合理性・確実性のある不動産マーケットを形成すべく、インターネットを媒体とした不動産オークションのインフラ提供者として業容拡大に努めており、不動産オークションに関しては、今期において上期実績で173億円の売買実績がございます。IDU社としては、更なる不動産オークション拡大のため、優良な不動産供給を行う不動産事業者との提携を模索しておりました。

今回の業務提携により、当社グループは再生不動産物件の販路を拡大することが可能となり、一方IDU社にとっても優良な不動産物件を不動産購入者に提供できることにより、不動産オークション拡大が可能となります。また、不動産の流動化がさらに促進され、日本における不動産流動性向上に貢献できるものと確信しております。

### 3. 当社およびIDU社の会社概要

社名	株式会社アルデプロ	株式会社アイディーユー
主な事業内容	中古マンション、商業ビル、ホテル等の不動産の再活事業、ビルメンテナンス事業、マンション管理事業、不動産の売買・賃貸借及びその代理・仲介並びに管理事業	不動産オークションの企画・運営業務、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
設立年月日	昭和63年3月1日	平成11年9月2日
本店所在地	東京都新宿区	大阪市北区
代表者	会長兼代表取締役社長 秋元竜弥	代表取締役社長 池添吉則
資本の額	11億7,893万円	37億8,801万円
従業員数	176名（平成17年7月31日現在）	94名（平成17年7月1日現在）
決算期	7月	8月

注1 当社とIDU社の間には、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。

# 貸借対照表

(平成17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
流動資産	8,912,722	流動負債	5,690,543
現金預金	1,973,284	買掛金	4,292
売掛金	3,933	短期借入金	4,520,400
販売用不動産	6,221,824	一年以内返済予定の 長期借入金	4,440
仕掛品	42,267	一年以内償還予定社債	100,000
貯蔵品	660	未払金	218,442
前渡金	178,506	未払費用	16,630
前払費用	41,846	未払法人税等	596,450
短期貸付金	320,000	預り金	178,262
繰延税金資産	42,764	賞与引当金	13,339
その他	97,623	その他	38,287
貸倒引当金	9,989	固定負債	11,347
固定資産	815,110	長期借入金	7,420
有形固定資産	101,846	退職給付引当金	3,927
建物	22,848	負債合計	5,701,891
車両運搬具	886	資本の部	
工具器具備品	14,037	資本金	1,178,930
土地	64,073	資本剰余金	1,019,900
無形固定資産	4,680	資本準備金	1,019,900
ソフトウェア	3,940	利益剰余金	1,827,111
電話加入権	740	利益準備金	75,000
投資その他の資産	708,583	任意積立金	675,000
投資有価証券	25,000	別途積立金	675,000
子会社株式	585,000	当期末処分利益	1,077,111
差入保証金	93,849	資本合計	4,025,941
繰延税金資産	4,429	負債資本合計	9,727,832
その他	304		
資産合計	9,727,832		

# 損 益 計 算 書

(平成16年8月1日から  
平成17年7月31日まで)

(単位：千円)

区 分	科 目	金 額	
経 常 損 益 の 部	営 業 収 益		13,389,182
	営 業 費 用		
	営 業 上 原 価	10,366,129	
	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	923,267	11,289,396
	営 業 利 益		2,099,786
損 益 外 損 益 の 部	営 業 外 収 益		
	受 取 利 息	869	
	そ の 他	2,164	3,033
	営 業 外 費 用		
	支 払 利 息	98,081	
	支 払 手 数 料	44,019	
	消 費 税 相 殺 差 損	49,929	
	新 株 発 行 費 他	20,181	
	そ の 他	1,450	213,662
	経 常 利 益		1,889,157
	税 引 前 当 期 純 利 益		1,889,157
	法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	833,379	
	法 人 税 等 調 整 額	12,436	820,943
	当 期 純 利 益		1,068,214
	前 期 繰 越 利 益		50,678
	中 間 配 当 額		41,781
	当 期 未 処 分 利 益		1,077,111



## 【重要な会計方針】

### 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
- (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

### 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
- (2) 貯蔵品；最終仕入原価法

### 3. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産；定率法

ただし、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年～6年
工具器具備品	4年～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。

### 4. 繰延資産の処理方法

新株発行費；支出時に全額費用処理しております。

### 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。

### 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。

### 7. 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

【貸借対照表に関する注記事項】

1. 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。
2. 有形固定資産の減価償却累計額 14,364千円
3. 担保に供している資産  
    販売用不動産 4,415,855千円

【損益計算書に関する注記事項】

1. 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。
2. 1株当たり当期純利益 1,746円77銭

# 利益処分案

(単位：円)

科 目	金 額
当 期 未 処 分 利 益	1,077,111,416
これを次のとおり処分いたします。	
利 益 配 当 金 ( 1 株につき 430円)	285,141,600
取 締 役 賞 与 金	3,850,000
任 意 積 立 金	
別 途 積 立 金	725,000,000
次 期 繰 越 利 益	63,119,816

## 独立監査人の監査報告書

平成17年9月21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 公認会計士 田 中 大 丸 ㊞  
業務執行社員  
指定社員 公認会計士 宮 川 慎 哉 ㊞  
業務執行社員

当監査法人は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第2条第1項の規定に基づき、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期営業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、営業報告書（会計に関する部分に限る。）及び利益処分案並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、営業報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、営業報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書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計算書類及び附属明細書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、当監査法人に計算書類及び附属明細書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計算書類及び附属明細書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。なお、この監査は、当監査法人が必要と認めて実施した子会社に対する監査手続を含んでいる。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び定款に従い会社の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 営業報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び定款に従い会社の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 利益処分案は、法令及び定款に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、商法の規定により指摘すべき事項はない。

営業報告書の「決算期後に生じた企業集団の状況に関する重要な事実」に記載されている以下の後発事象は、いずれも次期以後の会社の財産又は損益の状態に重要な影響を及ぼすものである。

- (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日付で連結子法人等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法人等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。

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

## 監査報告書

当監査役会は、平成16年8月1日から平成17年7月31日までの第18期営業年度における取締役の職務の執行に関して各監査役から監査の方法及び結果の報告を受け、協議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役の監査の方法の概要

各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等からその職務の執行状況を聴取し、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産状況を調査し、必要に応じて子会社に対し営業の報告を求めました。また、会計監査人より随時監査に関する報告及び説明を受け、計算書類及び附属明細書につき検討を加えました。

取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益供与、子会社又は株主との通例的でない取引並びに自己株式の取得及び処分等に関しては、上記の監査方法のほか、必要に応じて取締役等に対し報告を求め、当該取引の状況を詳細に調査いたしました。

### 2. 監査の結果

- (1) 会計監査人アスカ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。
- (2) 営業報告書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- (3) 利益処分に関する議案は、会社財産の状況その他の事情に照らし指摘すべき事項は認められません。
- (4) 附属明細書は、記載すべき事項を正しく示しており、指摘すべき事項は認められません。
- (5) 取締役の職務遂行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

なお、取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益供与、子会社又は株主との通例的でない取引並びに自己株式の取得及び処分等についても取締役の義務違反は認められません。

平成17年9月22日

株式会社アルデプロ 監査役会

常勤監査役 石川 和 司 ㊞

監査役 伊禮 勇 吉 ㊞

監査役 中村 元 彦 ㊞

(注) 監査役石川和司、伊禮勇吉及び中村元彦の三名は、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。

# 連結貸借対照表

(平成17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
流動資産	9,231,832	流動負債	6,116,630
現金預金	2,069,503	買掛金	116,286
売掛金	188,587	短期借入金	4,532,372
販売用不動産	6,245,580	一年以内返済予定の長期借入金	4,440
仕掛品	45,010	一年以内償還予定社債	100,000
前渡金	188,906	未払法人税等	616,773
繰延税金資産	43,938	賞与引当金	18,977
その他	491,455	その他	727,780
貸倒引当金	41,149	固定負債	34,995
固定資産	955,769	長期借入金	7,420
有形固定資産	145,012	退職給付引当金	26,998
建物	31,285	その他	576
機械装置	12,929	負債合計	6,151,625
車両運搬具	886	少数株主持分	
工具器具備品	17,686	少数株主持分	46
土地	82,223	資本の部	
無形固定資産	668,112	資本金	1,178,930
営業権	78,734	資本剰余金	1,019,900
連結調整勘定	574,514	利益剰余金	1,837,099
その他	14,862		
投資その他の資産	142,645		
投資有価証券	25,000		
繰延税金資産	4,429		
その他	113,215	資本合計	4,035,929
資産合計	10,187,601	負債、少数株主持分および資本合計	10,187,601

# 連結損益計算書

(平成16年8月1日から  
平成17年7月31日まで)

(単位：千円)

区 分	科 目	金 額	
経 常	営 業 収 益		13,583,791
	営 業 費 用	10,475,202	
損 益 の 部	営 業 利 益	998,373	11,473,575
	営 業 外 収 益		2,110,215
損 益 外 の 部	営 業 外 収 益	870	
	受 取 利 息	8,757	9,627
	そ の 他		
	営 業 外 費 用		
	支 払 利 息	98,081	
	支 払 手 数 料	44,019	
	消 費 税 相 殺 差 損	50,636	
損 益 の 部	新 株 発 行 費 用	20,181	
	そ の 他	1,450	214,368
	経 常 利 益		1,905,474
特 別 損 失 の 部	特 別 損 失		
	固 定 資 産 除 却 損	332	332
	税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		1,905,141
	法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	840,566	
	法 人 税 等 調 整 額	13,628	826,938
	当 期 純 利 益		1,078,203

## 【連結の範囲等】

### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子法人等の数 2社

連結子法人等の名称

ブラネットサポート株式会社

ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社

ブラネットサポート株式会社は、平成16年9月7日に全株式を取得し、連結の範囲に含めております。また、ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社は、平成17年7月29日に91.3%の株式を取得し、連結の範囲に含めております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

非連結子法人等及び関連会社はありません。

### 3. 連結子法人等の事業年度等に関する事項

連結子法人等の事業年度末日と連結決算日は一致しております。

## 【重要な会計方針】

### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

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

### 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

(2) 貯蔵品；最終仕入原価法

### 3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産；定率法

ただし、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	9年～22年
機械及び装置	9年～15年
車両運搬具	2年～6年
工具器具備品	4年～20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。

営業権；5年以内で均等償却しております。



4. 繰延資産の処理方法  
新株発行費；支出時に全額費用処理しております。
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連結会計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、当連結会計年度末における退職給付債務に基づき計上しております。
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て会計処理しております。
7. 連結子法人等の資産及び負債の評価に関する事項  
連結子法人等の資産及び負債の評価については、全面時価評価法によっております。
8. 連結調整勘定の償却に関する事項  
連結調整勘定については、連結子法人等の実態に基づきその効果の発現する期間において均等償却を行っております。ただし、連結調整勘定の金額に重要性が乏しい場合には、発生連結会計年度に一時償却しております。
9. 消費税等の会計処理  
税抜方式によっております。

**【連結貸借対照表に関する注記事項】**

1. 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。
2. 有形固定資産の減価償却累計額 44,582千円
3. 担保に供している資産
 

販売用不動産	4,415,855千円
--------	-------------

**【連結損益計算書に関する注記事項】**

1. 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。
2. 1株当たり当期純利益 1,763円17銭

## 独立監査人の監査報告書

平成17年9月21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 公認会計士 田 中 大 丸 ㊞  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮 川 慎 哉 ㊞  
業務執行社員

当監査法人は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第19条の2第3項の規定に基づき、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期営業年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表及び連結損益計算書について監査を行った。この連結計算書類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計算書類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、当監査法人に連結計算書類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計算書類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。なお、この監査は、当監査法人が必要と認めて実施した子会社又は連結子会社に対する監査手続を含んでいる。

監査の結果、当監査法人は、上記の連結計算書類が、法令及び定款に従い株式会社アルデプロ及びその連結子法人等から成る企業集団の財産及び損益の状態を正しく示しているものと認める。

営業報告書の「決算期後に生じた企業集団の状況に関する重要な事実」に記載されている以下の後発事象は、いずれも次期以後の会社及びその連結子法人等から成る企業集団の財産又は損益の状態に重要な影響を及ぼすものである。

- (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日付で連結子法人等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法人等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。

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

## 連結計算書類に係る監査報告書

当監査役会は、平成16年8月1日から平成17年7月31日までの第18期営業年度の連結計算書類（連結貸借対照表及び連結損益計算書）に関して各監査役から監査の方法及び結果の報告を受け、協議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役の監査の方法の概要

各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、連結計算書類について取締役等及び会計監査人から報告及び説明を受け、監査いたしました。

### 2. 監査の結果

会計監査人アスカ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成17年9月22日

株式会社アルデプロ 監査役会

常勤監査役 石川 和 司 ⑩

監 査 役 伊 禮 勇 吉 ⑩

監 査 役 中 村 元 彦 ⑩

(注) 監査役石川和司、伊禮勇吉及び中村元彦の三名は、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。

以 上

# 議決権の行使についての参考書類

## 1. 総株主の議決権の数

663,120個

## 2. 議案および参考事項

### 第1号議案 第18期利益処分案承認の件

本議案の内容につきましては、添付書類19頁に記載のとおりであります。

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勧案して決定しております。

当期の利益配当金につきましては、「三つの豊かさの追求」のうちの「経済的豊かさの追求」を株主の皆さまと共有する一環として、1株につき430円とさせていただきますと存じます。

### 第2号議案 定款一部変更の件

#### 1. 変更の理由

- (1) 当社グループをとりまく外部環境が大きく変わろうとするなかで、子法人等を含めたグループ事業の現状に即して事業内容の明確化を図るとともに、連結業績のさらなる向上のため、今後の多様な事業展開に備え、現行定款第2条（目的）に新たな事業目的を追加するものであります。
- (2) 「電子公告制度の導入のための商法等の一部を改正する法律」（平成16年法律第87号）が平成17年2月1日に施行され、公告の方法として電子公告を選択することが認められたことに伴い、公告の周知性の向上や合理化等を図るため、現行定款第4条（公告の方法）について所要の変更を行うものであります。また、やむを得ない事由により電子公告をすることができない場合に備え、予備的な公告方法も定めるものであります。
- (3) 経営環境の変化に対応する機動的な資本政策を遂行するために、定款の定めをもって取締役会の決議により自己株式を取得できるよう、定款第6条（自己株式の取得）を新設するものであります。
- (4) 条文の新設に伴い、現行定款第6条以下の条数の繰り下げを行うものであります。

2. 変更内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線部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 1 章 総則</p> <p>(目的)</p> <p>第 2 条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>1. } &lt; 条文省略 &gt;</p> <p>6. (新設)</p> <p>7. <u>上記各号に附帯する一切の事業</u></p> <p>(公告の方法)</p> <p>第 4 条 当社の公告は、<u>日本経済新聞に掲載する。</u></p> <p style="text-align: center;">第 2 章 株式及び端株</p> <p>(新設)</p>	<p style="text-align: center;">第 1 章 総則</p> <p>(目的)</p> <p>第 2 条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>1. } &lt; 現行のとおり &gt;</p> <p>6. <u>7. 信託受益権販売業</u> <u>8. ビル総合管理業</u> <u>9. 電気工事業</u> <u>10. 管工事業</u> <u>11. 防犯機器販売業</u> <u>12. 総合警備保障業務</u> <u>13. 建築設備定期検査業務</u> <u>14. 建築物の管繕工事</u> <u>15. 印刷物の企画、デザイン、編集、印刷、製本、配送に関する事業</u> <u>16. 上記各号に附帯する一切の事業</u></p> <p>(公告の方法)</p> <p>第 4 条 当社の公告は、<u>電子公告により行う。但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う。</u></p> <p style="text-align: center;">第 2 章 株式及び端株</p> <p>(自己株式の取得)</p> <p><u>第 6 条 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。</u></p> <p>以下、条数を繰り下げ。</p>

### 第3号議案 取締役6名選任の件

本総会終結のときをもって、取締役全員（7名）が任期満了となりますので、6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	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（現任）	410,000株
2	新 山 隆 史 (昭和41年10月23日生)	昭和61年4月 東京佐川急便株式会社入社 平成4年6月 株式会社ロイヤル入社 平成5年6月 株式会社青山メインランド入社 平成11年1月 株式会社ビックハート入社 平成14年6月 当社入社 平成16年10月 当社取締役事業推進本部部長就任 平成17年1月 当社専務取締役就任（現任）	1,600株
3	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（現任）	2,100株
4	高 橋 康 夫 (昭和30年7月29日生)	昭和54年5月 株式会社社長谷川工務店（現株式会社社長谷工 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部長就任 平成17年8月 当社取締役事業本部部長就任（現任）	株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有当社株式数
5	片浦達也 (昭和38年10月2日生)	昭和61年4月 日本興和株式会社入社 平成元年3月 東邦不動産株式会社入社 平成5年4月 ベイフロンティア株式会社入社 平成12年9月 株式会社ミレファーム代表取締役就任 平成17年7月 同社代表取締役退任 平成17年8月 当社入社 平成17年8月 当社取締役営業本部長就任(現任)	800株
6	遠藤正博 (昭和47年7月17日生)	平成9年4月 オリ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(現任)	株

(注) 各取締役候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。

#### 第4号議案 株主以外の者に対し特に有利な条件をもって新株予約権を発行する件

商法第280条ノ20および商法第280条ノ21の規定に基づき、以下の要領により、株主以外の者に対して、特に有利な条件をもって新株予約権を無償で発行することにつきご承認をお願いするものであります。

##### 1. 株主以外の者に対し特に有利な条件で新株予約権を発行する理由

当社従業員の業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的として、新株予約権を無償で発行するものであります。

##### 2. 新株予約権発行の要領

###### (1) 新株予約権の割当を受ける者

当社の従業員

###### (2) 新株予約権の目的たる株式の種類および数

当社普通株式500株を総株数の上限とする。

なお、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するものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 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。

(3) 発行する新株予約権の総数

500個を上限とする（新株予約権 1 個当たりの目的となる株式数は 1 株とする。ただし、2.(2)に定める株式の数の調整を行った場合は、同様の調整を行う。）。

なお、その配分に関しては今後の当社取締役会において決定する。

(4) 新株予約権の発行価額

無償で発行するものとする。

(5) 新株予約権の行使に際して払い込むべき金額

各新株予約権の行使に際して払い込むべき金額は、各新株予約権の行使により発行する株式 1 株当たりの金額（以下「行使価額」という。）に、新株予約権 1 個当たりの目的となる株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、新株予約権を発行する日の属する月の前月各日（取引が成立しない日を除く。）における東京証券取引所の当社普通株式の終値の平均値（1 円未満の端数は切り上げる。）と新株予約権を発行する日の終値（当日に取引がない場合には、それに先立つ直近日の終値とする。）のいずれか高い金額とする。

なお、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。

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

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。

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

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する。

(6) 新株の発行価額中資本に組入れない額

2.(5)の行使価額（ただし、調整された場合は調整後の行使価額。）から資本に組入れる額を減じた金額とする。資本に組入れる額とは、行使価額（ただし、調整された場合は調整後の行使価額。）に 0.5 を乗じた金額とし、計算の結果 1 円未満の端数を生ずる場合はこの端数を切り上げる。

(7) 新株予約権の権利行使期間

平成19年10月27日から平成27年10月26日まで

(8) 新株予約権の行使の条件

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。



新株予約権の相続は認めない。

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。

(9) 新株予約権の消却事由および条件

次のいずれかに該当する場合、当該新株予約権については無償で消却することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に2.(8)に定める規定により新株予約権の行使ができなくなった場合

新株予約権者が新株予約権の放棄を申し出た場合

(10) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要する。

(11) 株式交換、株式移転による新株予約権の完全親会社への承継

当社が完全子会社となる株式交換、株式移転を行う場合は、新株予約権を完全親会社に承継させることができる。

新株予約権の目的となる株式の種類および数

完全親会社となる普通株式とし、2.(2)に記載の株数に、当社株式1株に対する完全親会社株式の割当比率を乗じて決定し、1株未満の端数が生じたときはこれを切り捨てる。

承継後の新株予約権の権利行使時に払込みをすべき金額

次の算式により決定し、1円未満の端数が生じたときはこれを切り上げる。

$$\text{承継後の行使価額} = \text{承継前の行使価額} \times \frac{1}{\text{当社普通株式に対する完全親会社株式の割当比率}}$$

承継後の新株予約権の権利行使期間

2.(7)に定める期間とし、承継時に権利行使期間が到来している場合には、株式交換または株式移転の効力発生日より2.(7)に定める期間の満了日までとする。

承継後の新株予約権についての権利行使の条件ならびに消却事由および条件

2.(8)および2.(9)に定めるところと同様とする。

承継後の新株予約権の譲渡制限

承継後の新株予約権の譲渡については完全親会社の取締役会の承認を要する。

(12) 新株予約権証券の発行

新株予約権者の請求があるときに限り、新株予約権証券を発行するものとする。

(13) 新株予約権の行使により発行された株式に対する最初の利益配当金

新株予約権の行使により発行された株式に対する最初の利益配当金は、新株予約権の行使が8月1日から翌年1月31日までになされたときは8月1日に、2月1日から7月31日までになされたときは2月1日に、それぞれ新株予約権の行使があったものとみなしてこれを支払う。

以上

メ 毛 欄

A series of horizontal dashed lines for writing.

## 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  
ウェルシティ東京（東京厚生年金会館） 4階 曙  
電話：03-3356-1113



### 交通のご案内

JR新宿駅下車、都営バス新宿西口より練馬車庫行き厚生年金会館下車

JR新宿駅下車（東口）徒歩15分

地下鉄丸ノ内線 新宿御苑前駅 徒歩5分

地下鉄都営新宿線 新宿三丁目駅 徒歩5分