

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 久保玲士

臨時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申しあげます。

さて、下記のとおり臨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あげます。

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。平成25年7月29日（月曜日）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あげます。

敬 具

記

1. 日 時 平成25年7月30日(火曜日) 午前10時
2. 場 所 東京都新宿区市谷八幡町8番地
TKP市ヶ谷ビル
TKP市ヶ谷カンファレンスセンターホール6B
(会場が前回定時株主総会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願います。)
3. 会議の目的事項
決 議 事 項
議 案 第三者割当による新株式発行の件

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あげます。
2. 株主総会参考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。
3. 本株主総会の決議の結果につきましては、本株主総会終了後、当社ホームページ (<http://www.ardepro.co.jp>) にてご報告いたします。

株主総会参考書類

議案および参考事項

議 案 第三者割当による新株式発行の件

1. 議案の上程に至る経緯

当社は、平成13年から、中古マンション再活事業（企業の社宅や民間の一棟マンションを仕入れて、リフォームを施し、管理組合の設立準備や区分登記等をして付加価値を高めた上で、顧客に販売する事業）を中核とする不動産事業を行ってまいりました。中古マンションは新築マンションに比べて価格の優位性があり、販売は好調に推移しておりました。平成16年以降、当社は、投資ファンドやJ-REIT等による不動産市場への進出と中古マンション市場の活性化を受けて、全国に9支店、30営業所を開設し、また、投資関連事業（収益物件を仕入れ、不動産ファンド等に販売する事業）及び、開発事業（用地を仕入れ、大型物件の建築等の開発を行う事業）に事業を拡大いたしました。平成19年8月には、ゴールドマン・サックスグループから第三者割当増資により約200億円、社債の発行により約100億円を調達し、これを原資として積極的に物件を購入し、開発事業の全国的な展開を図りました。しかし、サブプライムローン問題の顕在化により、平成19年冬ころから、外国資本の投資ファンドの多くが国内の不動産事業から撤退し、また、市場全体の景気の悪化により金融機関の融資姿勢が消極的になったこと等を受けて、当社を取り巻く経済環境は急激に悪化いたしました。不動産投資市場の沈静化により当社が保有する不動産の価格は急激に下落いたしましたため、当社は多額の損失を計上し、資金繰りも急速に悪化いたしました。

その間、当社は人員や経費の削減、子会社の切り離し等の自助努力を行い、損益の改善を図りましたが、抜本的な改善には至りませんでした。

また、当社は不動産の評価損の計上等により平成21年7月期（連結）において約195億円の債務超過となり、東京証券取引所マザーズ市場への上場を維持するために平成22年7月期末までに債務超過を解消する必要性がありました。

このようなことから、当社は平成22年3月2日に今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と財務体質の抜本的な改善を図るため、事業再生ADR手続を利用することを申請し、平成22年6月29日に事業再生ADR手続が成立しました。

そして、事業再生ADR手続における金融支援策や第三者割当増資により平成22年7月期において債務超過を解消しました。

その後、当社は事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産や新規仕入物件の売却に注力してまいりました。しかしながら、不動産市況の低迷を受け、当社が計画する価格での不動産の売却が思うように進みませんでした。

平成24年7月期において、事業再生ADR手続の対象となる販売用不動産の簿価を切り下げて販売したこと、また、平成25年7月期に入ってから平成24年7月期に

係る有価証券報告書の提出日までに、簿価を下回って販売用不動産を売却する目途がたった物件について平成24年7月期末に遡って簿価を切り下げたことから、平成24年7月期において、46億57百万円の売上総損失を計上しました。当社は、販売費及び一般管理費の削減に努めましたもののこの損失をカバーすることができず、51億32百万円の営業損失、51億76百万円の経常損失、44億69百万円の当期純損失を計上し、その結果、自己資本が43億44百万円の債務超過となりました。

平成25年7月期までに債務超過の状態が解消しない場合、当社は株式会社東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触することから、当社は債務超過の解消に取り組んでまいりました。これまで金融債権者と当社に対する債権の取り扱いについて協議し、協議が整った金融機関からは債務免除を受け、今期に入ってから債務免除の額は約38億円にのびました。その結果、平成25年4月30日時点で8億28百万円の債務超過にまで縮小しましたが、未だに債務超過の状態にあります。当社はこの債務超過を解消する方策を検討してまいりました。

債務超過を解消する方策として、上記の債務免除のほかに、当社の主力事業である不動産事業による営業収益の拡大も考えられますが、営業収益の拡大のみによって平成25年7月期末までの限られた期間内で債務超過を解消することは困難であります。また、当社は過去5年間連続して営業損失、経常損失を計上しており、今期の業績も平成25年7月期第3四半期までは営業損失、経常損失を計上しております。かかる状況では公募増資による資金調達は困難であります。このため、当社としては、第三者割当による新株式の発行により自己資本を充実させていく方法が最善の方法と判断しました。

本第三者割当増資により、平成25年7月3日現在の当社の発行済株式の総議決権に対して61.8%の割合で希薄化が生じ、これによる既存株主に対する影響が考えられます。しかしながら、当社が本第三者割当増資を行わない場合、当社は2期連続の債務超過となり、株式会社東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触することとなり、その場合には既存株主の皆様は流通市場における自由な株式の売買ができなくなります。このことは既存株主の皆様に対して不利益をもたらすものと考えております。当社は、株式価値の希薄化の影響を伴うものの、本第三者割当増資を行うことが既存株主の皆様利益につながるものと考えております。

2. 募集株式発行の内容

- (1) 募集株式の種類及び数 普通株式 8,955,224株
- (2) 発行価額 普通株式1株につき金134円
- (3) 発行価額の総額 1,200,000,016円
- (4) 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

会社法第445条第1項乃至第3項に基づき、会社計算規則第14条第1項の規定により算出される資本金等増加限度額の2分の1を資本金とし、その余を資本

準備金といたします。

資本金 1株につき金67円（合計：金600,000,008円）

資本準備金 1株につき金67円（合計：金600,000,008円）

(5) 出資財産の内容及び価額

(現物出資) 秋元竜弥氏が当社に対して有する金銭債権4億50百万円のうち449,999,872円

(金銭による出資) 750,000,144円

(6) 募集又は割当の方法

第三者割当（一部デット・エクイティ・スワップ（以下、「DES」といいます。))の方法による。

(7) 申込期日 平成25年7月31日

(8) 払込期日 平成25年7月31日

(9) 割当予定先及び割当株式数 秋元竜弥 8,955,224株

(10) 前各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力の発生を条件とする。

3. 募集株式を引き受ける者に対して特に有利な払込金額で募集株式の発行をすることを必要とする理由

当社は、秋元竜弥氏との間で、本第三者割当増資により発行する新株式の払込金額について協議を重ねた結果、払込金額を1株当たり134円に決定いたしました。

当社は平成24年7月期末において債務超過に陥り、平成25年7月期第3四半期末においても債務超過の状態にあります。当社は、負債性の資金による安定的かつ低コストでの調達、現在の当社の財政状態等を踏まえるとその道はほとんど閉ざされており、資本金性の資金調達には、公募増資や株主割当増資という手段はあるものの、当社の事業環境や資本市場の状況を考慮するとこれらの手段により必要な資金が確実に調達できる可能性は低いと考えられます。このような状況から、当社の事業内容を知悉していた秋元竜弥氏と協議し、第三者割当増資による資金調達をすることといたしました。秋元竜弥氏とは、当社の資金繰りや財政状態並びに事業計画の確認を踏まえて、最終的には第三者の専門家による株価算定書を参考として、当社の普通株式の発行価格を決定することといたしました。当社は、平成25年7月期第3四半期末時点では8億28百万円の債務超過の状態であり、従って、1株当たりの純資産額はマイナスであること、また、前事業年度まで5期連続で営業損失、経常損失を計上し、当第3四半期においても、3億50百万円の営業損失、3億79百万円の経常損失を計上していること、平成25年7月期第3四半期末における現預金の残高は預け金も含めて7百万円にまで減少していること、さらに、事業再生ADR手続中の金融機関との間で合意した債務弁済計画の一部について変更を余儀なくされ

ております。このような状況から、当社の財政状態、営業成績およびキャッシュ・フローが直ちに改善するとは合理的に見込まれません。また事業再生ADR手続において、事業再生ADR手続の対象となる物件の売却とそれによる債務の圧縮を優先してきたことから、平成25年7月期第3四半期末現在、繰り延べている公租公課の支払額が合計で、3億45百万円あり、資金繰りの制約要因の一つとなっており、そのことが事業活動の展開に影響を与えております。これらを鑑みると、近時の当社の株価水準は、必ずしも当社の株式価値を適正に反映しているとは思われません。こうしたことから、秋元竜弥氏からの資金調達により債務超過を解消し、上場を維持して、当社の本業である中古マンション再活事業に復帰することで、企業価値の向上が認められるものと判断いたしました。さらに、秋元竜弥氏と資金調達について相談したのは平成24年11月頃からであります。その当時、事業再生ADR手続以前から保有していた在庫物件は、残り2物件となっており、それら物件の売却によって生じる追加無担保債権の処理について、当該金融債権者がDESとするかサービス売却とするかを決定していない状況でした。当社が債務超過を解消できるか否かは、この追加無担保債権を金融債権者がどのように処理するかが大きく影響しており、株価についてはこれらの状況の推移をみつつ、金融債権者の動向が確定した段階で、株価算定書を取得して決定することといたしました。平成25年4月末に、追加無担保債権を有していた金融債権者が無担保債権の全てをサービスに売却し、当社は債務免除に係る特別利益を計上して、状況が明確となったことから、株価算定書を取得して秋元竜弥氏と協議することといたしました。

新株式の払込金額の公正性の検討にあたっては、当社及び秋元竜弥氏から独立した第三者機関である東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社（住所：東京都千代田区永田町1丁目11番28号、代表者：代表取締役 能勢元）より、株式価値算定書入手しております。東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社は、当社普通株式1株当たりの株式価値について、平成25年5月31日を基準日として、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の基準日終値、基準日から1ヶ月遡った期間の平均株価、基準日から3ヶ月遡った期間の平均株価、基準日から6ヶ月遡った期間の平均株価に基づき、市場価値法により252.61円～470.62円と分析しております。また、当社が提供した事業計画に基づき、DCF法により当社普通株式1株当たりの株式価値を16.21円と分析しております。そして、これらの2算定方法の平均値として、134.41円～243.41円と算定しております。当社取締役会では、これらの状況を総合的に勘案して、発行価格について審議を行い、秋元竜弥氏と協議した結果、上記の算定価格の下限である1株当たり134円とし、本件第三者割当による新株発行は有利発行に該当し得ると判断されるものの、当社の上場維持と企業価値の向上を見据えると、上記発行価格において本件第三者割当増資を実行する必要がある、かつ上記の発行価格による本件第三者割当の実行には合理性があるものと判断し、1株当たり134円を発行価格と決定いたしました。

また、当社は、平成25年7月期末までに債務超過を解消しない場合、株式会社東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触することから、債務超過を解消することが必須となっております。このような当社の財務状況に鑑み、当社は、秋元竜弥氏との間で1株当たり134円とすることに合意しました。なお、払込金額の総額12億円のうち、449,999,872円は、D E Sによるため、金銭の払込はなされませんが、秋元竜弥氏からの借入債務が減少するため、当社の債務超過の解消に資するものです。また、本第三者割当増資が実行された場合、当社の債務超過は解消される予定です。

上記払込金額は、本第三者割当増資の取締役会決議日の直前営業日（以下「直前営業日」といいます。）である平成25年7月2日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（以下「終値」といいます。）（398円）に対しては66.33%のディスカウント、直前営業日から1ヶ月遡った期間の終値の単純平均値（398.95円）に対しては66.41%のディスカウント、直前営業日から3ヶ月遡った期間の終値の単純平均値（414.85円）に対しては67.70%のディスカウント、直前営業日から6ヶ月遡った期間の終値の単純平均値（300.28円）に対しては55.37%のディスカウントをそれぞれ行った金額となります。

従って、日本証券業協会の定める第三者割当増資の取扱いに関する指針等に照らせば、本第三者割当増資は、会社法第199条第3項に定める特に有利な金額による発行に該当することから、また、当社の事業存続についての株主の皆様のご意思を確認するためにも、当社は本臨時株主総会において、株主の皆様からの特別決議による承認をいただけることを条件に、1株当たりの払込金額を134円として、本第三者割当増資を行うことといたしました。

当社は、平成24年7月期まで5期連続で営業損失、経常損失を計上していること、平成24年7月期末において自己資本が43億44百万円の債務超過に陥ったこと、平成25年7月期第3四半期においても営業損失、経常損失を計上し、平成25年7月期第3四半期末においても8億28百万円の債務超過であること、現状のままでは中古不動産の再活事業を進めていくための資金力に乏しく事業を円滑に進めていくことが困難であること等、非常に厳しい状態にあります。こうした状態に鑑み、当社は、平成25年7月期末までに債務超過を解消し、中古不動産の再活事業を進めることで当社の企業価値を向上させていくためには、上記払込金額により本第三者割当増資を実施することが最善と判断しております。

4. 発行数量及び希薄化の規模並びに募集株式を引き受ける者が支配株主となることが合理的であると判断した理由

本第三者割当増資により発行する普通株式の数は8,955,224株であり、平成25年7月3日現在の当社の発行済株式の総議決権に対して61.8%の割合で希薄化が生じることとなります。また、本第三者割当増資後、秋元竜弥氏は、当社の総株主の議決権の数の56.09%を保有することとなり、支配株主に該当することとなります。従っ

て、本第三者割当増資は大規模な第三者割当に該当し、既存株主の株主価値を損なう恐れがあります。

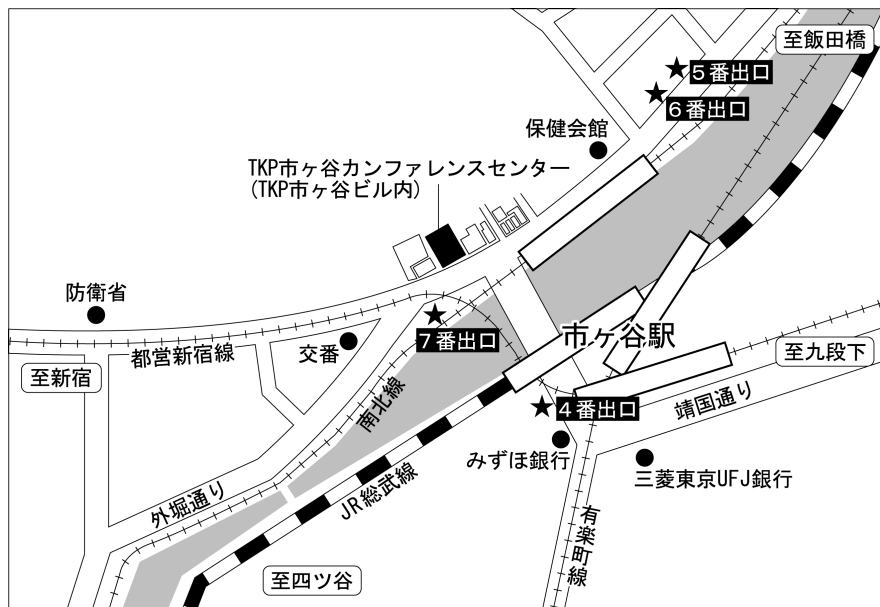
しかしながら、当社が本第三者割当増資を行わない場合、当社は2期連続の債務超過となり、株式会社東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触することとなり、その場合には既存株主の皆様は流通市場における自由な株式の売買ができなくなります。このことは既存株主の皆様に対して不利益をもたらすものと考えております。当社は、株式価値の希薄化の影響を伴うものの、本第三者割当増資を行うことが既存株主の皆様の利益につながるものと考えております。

また、前述のとおり、本第三者割当増資によって当社は今後の中古不動産の再活事業に継続して取り組むことができ、収益力の強化を目指すことができること、債務超過の解消により財務基盤が強化され、金融機関からの信頼も回復できると見込まれ、中古不動産の再活事業のさらなる進捗が期待できること等から、本第三者割当増資は、当社の企業価値の向上に資するものであり、既存の株主様にとってもメリットがあるものと判断しております。

以 上

株主総会会場ご案内図

会場 東京都新宿区市ケ谷八幡町8番地
TKP市ヶ谷ビル
TKP市ヶ谷カンファレンスセンター ホール6B
電話：03-5227-6911



交通のご案内

JR「市ヶ谷」駅 徒歩1分
東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅「7番出口」 徒歩1分、「4番出口」 徒歩5分
都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅「4番出口」 徒歩5分