



平成 18 年 7 月期

中間決算短信 (連結)

平成 18 年 3 月 6 日

会社名 株式会社アルデプロ

上場取引所 東証マザーズ

コード番号 8925

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.ardepro.co.jp>)

代表者役職名 会長兼代表取締役社長

氏名 秋元 竜弥

問合せ先責任者役職名 常務取締役経営管理本部長

氏名 久保 玲士

TEL (03) 5367-2001

中間決算取締役会開催日 平成 18 年 3 月 6 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 18 年 1 月中間期の連結業績 (平成 17 年 8 月 1 日～平成 18 年 1 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 1 月中間期	18,059	194.2	2,952	210.9	2,763	220.2
17 年 1 月中間期	6,138	—	949	—	863	—
17 年 7 月期	13,583	—	2,110	—	1,905	—

	中間(当期)純利益		1 株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後 1 株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
18 年 1 月中間期	1,425	205.6	2,140	28	2,111	40
17 年 1 月中間期	466	—	785	28	723	31
17 年 7 月期	1,078	—	1,763	17	1,652	97

- (注) 1. 持分法投資損益 18 年 1 月中間期 ー百万円 17 年 1 月中間期 ー百万円 17 年 7 月期 ー百万円
 2. 期中平均株式数(連結) 18 年 1 月中間期 665,833 株 17 年 1 月中間期 593,673 株 17 年 7 月期 609,332 株
 3. 会計処理の方法の変更 無
 4. 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率
 5. 平成 17 年 1 月中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、平成 17 年 1 月中間期の対前年中間期増減率は記載しておりません。

(2) 連結財政状態

(百万円未満切捨)

	総資産	株主資本	株主資本比率	1 株当たり株主資本	
	百万円	百万円	%	円	銭
18 年 1 月中間期	16,111	5,174	32.1	7,764	80
17 年 1 月中間期	4,044	2,330	57.6	3,904	53
17 年 7 月期	10,187	4,035	39.6	6,080	47

- (注) 期末発行済株式数(連結) 18 年 1 月中間期 666,400 株 17 年 1 月中間期 596,880 株 17 年 7 月期 663,120 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

(百万円未満切捨)

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18 年 1 月中間期	△2,021	103	3,722	3,788
17 年 1 月中間期	1,160	△0	△170	2,557
17 年 7 月期	△3,097	△973	4,487	1,983

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 2 社 持分法適用非連結会社数 ー社 持分法適用関連会社数 ー社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1 社 (除外) ー社 持分法(新規) ー社 (除外) ー社

2. 18 年 7 月期の連結業績予想 (平成 17 年 8 月 1 日～平成 18 年 7 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	35,047	5,298	2,810

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 4,216 円 68 銭

※上記の予想は現時点で入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は今後のさまざまな不確定要因によって異なる結果となる可能性があります。上記の予想に関しては、添付資料 12 頁「3. 経営成績及び財政状態(3) 通期の見通し」を御参照下さい。

1. 企業集団の状況

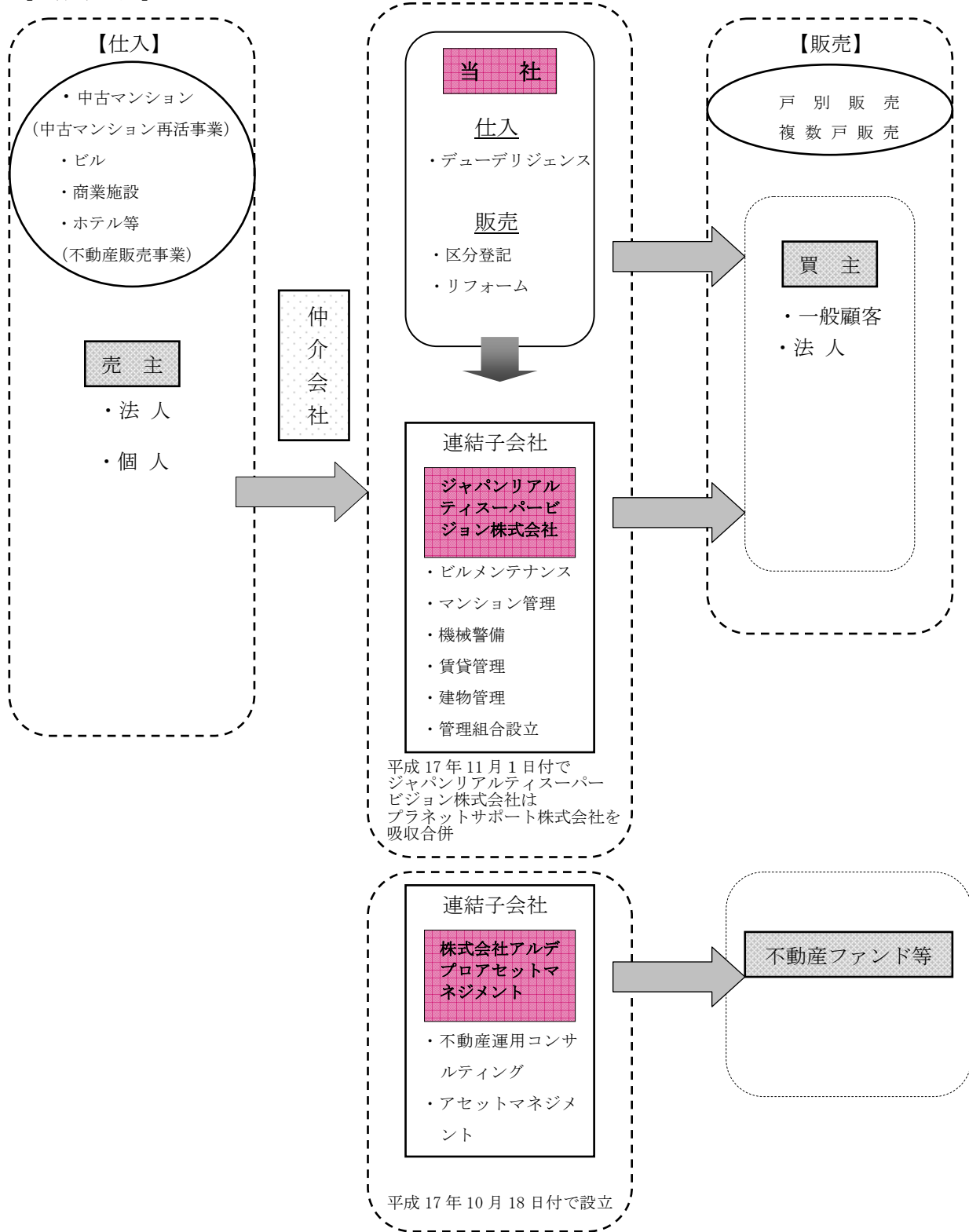
当社グループ(当社および当社の関係会社)は、当社(株式会社アルデプロ)及び子会社2社(ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社、株式会社アルデプロアセットマネジメント)により構成されております。

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、平成17年11月1日付でジャパンリアルティスーパービジョン株式会社はプラネットサポート株式会社を吸収合併しております。また、平成17年10月18日に100%子会社の株式会社アルデプロアセットマネジメントを設立いたしました。

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	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。 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。
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する事業であります。
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。 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への賃貸(販売までの間) ③賃貸物件の管理代行(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。) 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不動産運用コンサルティング・アセットマネジメント業務(株式会社アルデプロアセットマネジメントが行っております。) ⑥その他手数料等 であります。

(注1)当社では、購入希望者が実際に住むことを前提とした物件を「実住物件」と称しております。

【事業系統図】



2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

① 基本的な考え方

当社グループは「三つの豊かさの追求」という経営理念を掲げております。具体的には、「経済的豊かさ」「身体的豊かさ」、そして「心の豊かさ」を追求することであります。

私たちは、一人の人間としての人生の目標を会社の経営理念とすることで、会社のベクトルとそこで働く役員・従業員のベクトルが乖離することがなくなると考えております。そして、この経営理念は、当社の役員・従業員のみならず顧客、株主の皆さま、そして多くのステークホルダーの皆さまにも追求していただけるとともに、当社グループのビジネスモデルや経営戦略をも深くご理解いただけるものと考えております。また、上記に掲げた理念の追求及びその結果としての利益の追求、つまり「理と利」の追求が、株主価値を高めるものであると考えております。

この経営理念の追求を基盤に、当社グループはこれまで、「中古マンションマーケットにおけるリーディングカンパニー」を目指して「中古マンション再活事業」を展開してまいりました。「中古マンションマーケットのリーディングカンパニー」という成長戦略では収まりきれなくなった現状に鑑み、今後は「不動産業界のイノベーター」を目指してまいりたいと考えております。不動産業界のイノベーターとは、不動産の様々なドメインで常に革新し続ける企業と考えております。

② 不動産業界のイノベーター

当社グループはこれまで「中古マンションマーケットにおけるリーディングカンパニー」を目指すことを経営戦略に掲げて事業を展開してまいりました。わが国においては広く認知されてこなかった「中古マンション」を当社は「再活（再生・活性化）」し販売するというビジネスを積極的に展開してまいりました。そして「中古マンション再活事業」として初めて平成16年3月に株式会社東京証券取引所マザーズ市場に上場を果たし、徐々にではありますが、「中古マンションマーケット」の認知と中古マンションの活性化に一定の貢献をなしてきたものと自負しております。このことは、当社の株主数が平成17年7月31日時点の5,015名から平成18年1月31日時点の17,618名へと約3.5倍に増加したことからもみてとれると考えております。

今後は、「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」から「不動産業界のイノベーター」を目指してまいります。「不動産業界のイノベーター」とは旧来の不動産の枠である「売買・仲介・賃貸・管理」にとらわれることなく、常に業際意識を持ち、不動産ビジネスのバリューチェーンを再構築していく先駆者であると考えております。

③ 理念経営

当社グループは、上記のような「不動産業界のイノベーター」を目指してまいります。しかしそれ以上に、経営の健全性、迅速な意思決定、ならびに経営の執行・監督体制を維持・充実することによる株主価値の向上が経営の重要課題であると考えております。不公正・非効率な経営は、株主価値を損なうのみならず、会社の成長にとって致命的な妨げになります。

当社グループが掲げる「理念経営」は、「三つのS」（注1）をキーワードとし、これは企業活動の根幹をなすものであると考えております。

そのためには、取締役及び執行役員をはじめとする経営者及び管理職が率先して、志と自己規律を高めて法令遵守・順法精神の向上に努め、さらに徹底した対話を重ね経営戦略の共有化を図っていくことで、株主価値を高めてまいります。

「三つの豊かさの追求」という一人の人間としての人生の目標に遡り、それを「三つのS」として理念経営に昇華することで、社会的に存在意義のある企業を目指してまいります。

(注1)「三つのS」

- ①CS…Customer’s Satisfaction (顧客満足)
- ②ES…Employee’s Satisfaction (従業員満足)
- ③SS…Shareholder’s Satisfaction (株主満足)

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆さまに対する利益還元は、経営理念である「三つの豊かさの追求」の具現化の一つとして重要な経営課題であると認識しております。利益還元については、企業価値の長期的最大化に向けて、将来の事業拡大に必要な在庫投資や、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。

これらを踏まえ、経営理念の更なる具現化として掲げている「三つのS」のより具体的な数値目標として、配当性向 30%超を目指して経営に邁進してまいります。

なお、平成 18 年 1 月期の中間配当金については、経営成績に応じた利益配分を行い、株主の皆様への利益還元迅速に定めるため、1 株当たり 250 円の中間配当を実施することといたしました。

(3) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

投資単位の引き下げにつきましては、当社株主数の拡大及び株式の流動性を高めるために有効であると認識しております。当社は平成 16 年 3 月 18 日の株式会社東京証券取引所マザーズ市場への上場後、平成 16 年 6 月 18 日付をもって 1 株を 4 株に、また平成 16 年 12 月 20 日付をもって 1 株を 10 株に分割し、株式の流動性の確保に努めました。今後も、投資し易い環境整備を行い、より多くの株主の皆さまに当社株式を保有していただけるよう、費用と効果を総合的に勘案し株式分割などの投資単位の引き下げを柔軟に検討してまいります。

(4) 目標とする経営指標

当社グループは、経営理念の一つである「経済的な豊かさ」を追求するために、売上高経常利益率を経営の重要な指標と位置づけております。具体的には、売上高経常利益率 15%を目指しております。なぜならば、経常利益こそが、株主の皆さまに対する配当還元の原資であり、また従業員に対する豊かさの実現の原資であり、そして何よりも会社が継続して成長していくための根幹であると考えているからです。売上高経常利益率 15%という経営指標を継続的かつ安定的に維持することで、投資家をはじめとする多くのステークホルダーの皆さまに、当社グループが「不動産業界のイノベーター」としてご認識いただけると判断しているためであります。

(5) 中長期的な会社の経営戦略

① 内部戦略のカルティベート (Cultivate : 深耕)

i) 新築開発型案件

当社はこれまで中古マンション再活事業を主力としてまいりました。今後は新築開発型案件も積極的に取り扱ってまいります。

ii) 支店・営業所体制の整備・拡張

平成 18 年 3 月 6 日現在、当社は全国を 6 つのブロックに分けそれぞれの地域に計 9 支店、8 営業所を開設しており、今期中に営業所を 12 箇所開設し、計 20 箇所体制に拡張する計画です。この、支店・営業所体制の整備・拡張により全国的に「中古マンション」再生・活性化をさらに推し進め、加えて不動産のあらゆる情報を当社に取り込み売上拡大に結びつけてまいります。

iii) インターネット販売

すでに発表しておりますとおり、当社は、株式会社アイディーユーが運営する「MOTHER'S AUCTION」に総額 100 億円規模の販売用不動産を随時出展してまいります。これはオークション方式であり、また効率的な人員配置が可能となり、利益率のよい販売手法であると考えております。インターネットでの売上成約率を今期売上構成比の 20%、来期 30%、将来的に 50%とすることを目標としております。

iv) 投資販売

長引く超低金利の影響もあり、投資家の間には中古マンションを居住用ではなく、金融商品（投資対象物）と考え購入するお客様も増えております。今後も、投資用不動産の販売を積極化してまいります。

v) ダイア建設株式会社との提携

構造計算書偽造問題の発生により、マンションの耐震性についての関心が高まっております。すでに発表しておりますとおり、当社は、今後旧耐震基準の建物を積極的に仕入れて解体し、再建築して販売してまいります。この再建築に当たり、100 年耐久の「ダイアパレスマンション TM³（ティーエムキューブ）シリーズ」を建設しているダイア建設株式会社と提携しております。これにより、不動産の再生とデベロップメントが融合され、新たなシナジーが発現すると見込んでおります。

② 外部戦略のエクспанション（Expansion：拡張）

i) PM事業

当社グループが全国で営業活動を行ううえで、仕入物件の管理等のプロパティマネジメント（PM）事業が今後より重要となります。当社グループではジャパンリアルティスーパービジョン株式会社が PM 事業を営んでおります。今後も全国各地の PM 業界のパートナーとのネットワークを構築し、当社グループが全国各地に所有する物件の付加価値を高めてまいります。また、パートナー企業の繁栄にも貢献してまいります。

ii) M&A戦略

これらの事業を進めるうえで今後他社との資本提携を積極化してまいります。この資本提携に当たっては、昨今証券市場で話題になっている敵対的買収ではなく、当社「経営理念」（三つの豊かさの追求…経済的豊かさ、身体的豊かさ、心の豊かさの追求）を共有したコミュニケーションを形成してまいりたいと考えております。

資本提携の目的は、一般的には業務提携の貫徹をさらに強力に推し進めるために、一定の株式を所有することで、強力な業務提携を担保するものであります。当社が考える M&A 戦略においては、理念の共有による一体化が非常に重要であると考えております。従って、まず「経営理念」と「経営戦略」とがどのような重層的な構造を持ちうるか、また、実際の担い手である取締役・社員の行動規範にどのように影響するかを見極めながら推し進めるものであります。

(6) 会社の対処すべき課題

① ブランド力の向上

当社グループが手がけております中古マンション再活事業は、お客さまの生活の基盤となる「住宅」を提供する事業であるため、お客様からの「信用」を得ることが重要であります。「信用」を得るためには、良質な商品を提供するだけでなく、提供する商品のブランド力の向上が必要不可欠であると考えております。このブランド力を首都圏から、全国へ展開することにより「中古マンション再活」＝「アルデプログループ」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、全国主要都市の9支店を拠点に、県庁所在地・中核都市に順次営業所を開設し営業活動を行っております。これら営業所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・営業所展開の速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、子会社のジャパンリアルティスーパービジョン株式会社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。

また、子会社のアルデプロアセットマネジメントによる不動産運用コンサルティングやアセットマネジメント業務の強化も進めてまいります。

これにより、景気動向、金利動向に左右されない企業体質の構築を目指してまいります。

(7) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

コーポレート・ガバナンスが有効に機能することは、継続的に企業価値を高めていくためには極めて基本的なことであります。不公正・非効率な経営は企業価値を損なうのみならず、会社の継続的な成長にとって致命的な妨げになると認識しております。

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

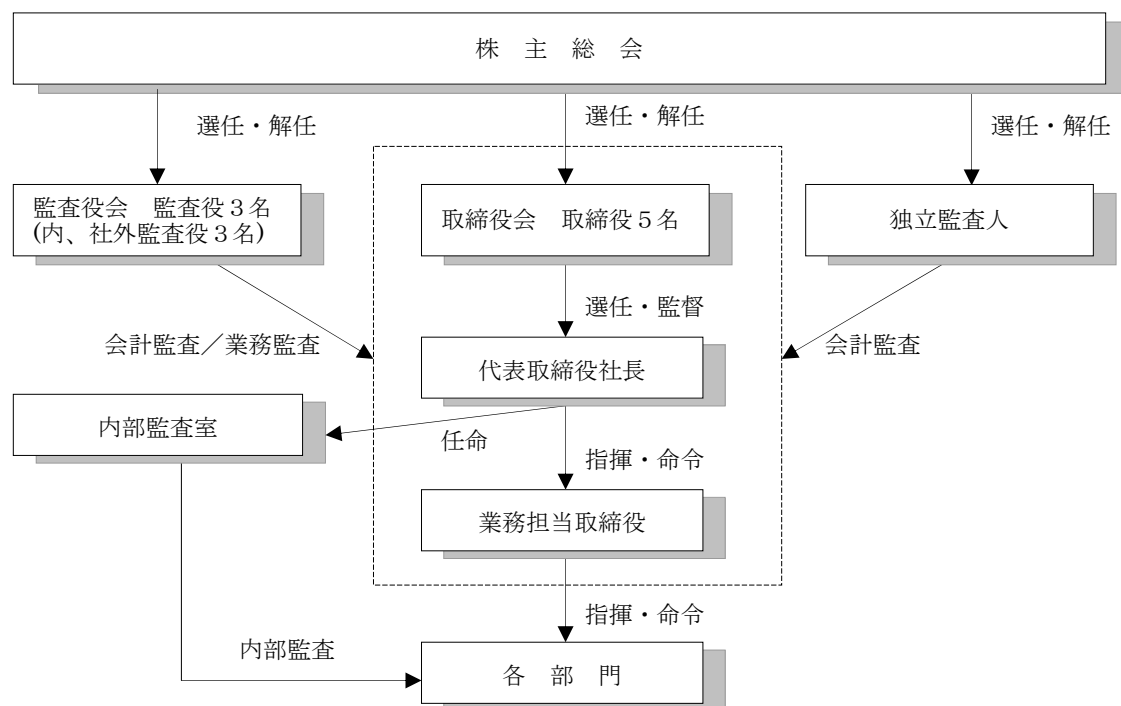
② コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

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

ア 会社の機関の内容

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

(平成 18 年 3 月 6 日現在)



取締役は平成 18 年 3 月 6 日現在で 5 名であり、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 5 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し悪し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、9 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、専門部署である内部監査室による実地監査のほか、情報の素早い伝達と牽制機能が発揮される仕組みを構築しております。

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

なお、当社と社外監査役との間において、人的関係及び取引関係はありません。

イ リスク管理体制の整備の状況

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

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

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

ウ 内部監査および監査役監査、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。当中間期（平成17年8月1日から平成18年1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1名、その他1名となっております。

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

社外監査役3名とは、人的及び取引関係はありません。

(8) 親会社等に関する事項

該当事項はありません。

(9) その他、会社の経営上の重要な事項

当社は、借入金に対して当社代表取締役秋元竜弥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18年1月31日現在では、債務保証額は9,640千円となっており、今後につきましても順次解消させていく方針であります。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、消費マインドの改善や所得の緩やかな増加を背景として個人消費は緩やかに増加しており、設備投資も企業収益の改善や需要の増加などを受けて増加してまいりました。また、雇用情勢は厳しさが残るものの、改善に広がりが見られるなど、景気の緩やかな回復傾向は続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏や近畿圏を中心に高水準のマンション供給が続くなか、需要も概ね好調に推移しておりますが、エリアや価格帯による優劣も生じてきております。一方、J-REIT（上場不動産投資信託）や私募不動産投資ファンドなどを通じた国内外の投資資金の不動産市場への流入を受け、不動産投資市場も活発化しております。

当中間連結会計期間において、当社グループでは、個人向け中古マンションの販売に加え、最近の不動産投資市場の活況を捉えて、投資用不動産の販売にも注力してまいりました。

また、不動産証券化市場の活性化により、ビル管理及びマンション管理等のプロパティマネジメント分野の重要性が高まっております。当社グループでは、子会社のジャパンリアルティスーパービジョン株式会社を通じて効率的なサービスを提供しており、業績も順調に推移しております。

この結果、当中間連結会計期間の販売戸数は1,060戸、販売建物数は74棟を数え、売上高は180億59百万円（前年同期比194.2%増）、経常利益は27億63百万円（同220.2%増）、当期純利益は14億25百万円（同205.6%増）となりました。

当中間連結会計期間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（注1）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加えて、事業法人等への販売も強化したため、売上高106億70百万円（前年同期比80.3%増）、営業利益16億8百万円を計上することができました。

②不動産販売事業

不動産販売事業は、前連結会計年度の下期より事業を開始いたしました。当中間連結会計期間においては、商業ビル8棟を取扱い、販売は好調に推移しました。当事業の売上高は62億69百万円、営業利益14億10百万円を計上いたしました。

③その他事業

その他事業は、中古マンション再活事業に付随するビルメンテナンス、マンション管理、賃貸管理等のプロパティマネジメント事業やアセットマネジメント事業であります。平成17年7月29日に子会社化したジャパンリアルティスーパービジョン株式会社におけるビルメンテナンス事業、賃貸管理事業等が好調に推移し、売上高12億2百万円（前年同期比449.9%増）、営業利益2億10百万円を計上することができました。

（注1）初めて住宅を購入する人。

(2) 財政状態

当中間連結会計期間においては、積極的な販売活動の結果、税金等調整前当期純利益が26億97百万円となりました。一方、今後の売上高の拡大をにらみ、不動産物件の仕入を積極的に進めてまいりました。これらにより、総資産は161億11百万円(前連結会計年度末比58.2%増)、自己資本は51億74百万円(前連結会計年度末比28.2%増)、自己資本比率は32.1%になりました。

(流動資産)

当中間連結会計期間末の流動資産は150億45百万円(前連結会計年度比63.0%増)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積極的に進めたため、販売用不動産が97億54百万円となりました。

(固定資産)

当中間連結会計期間末の固定資産は10億66百万円(前連結会計年度末比11.6%増)となりました。主な項目として、全国支店展開に伴う事務所の敷金が1億50百万円となりました。

(流動負債)

当中間連結会計期間末の流動負債は104億47百万円(前連結会計年度末比70.8%増)となりました。主な項目として、短期借入金が80億97百万円となりました。当社では、物件仕入の際、その資金は金融機関からの借入金を充当しており、物件仕入の増加に伴い、短期借入金が流動負債の大きな割合を占めております。

(固定負債)

当中間連結会計期間末の固定負債は4億83百万円(前連結会計年度末比1,280.8%増)となりました。主な項目として平成17年11月29日に発行した社債4億50百万円があります。

(資本)

当中間連結会計期間末の資本の部合計は51億74百万円(前連結会計年度末比28.2%増)となりました。内訳は、資本金11億80百万円、資本準備金10億21百万円、利益剰余金29億73百万円であります。

キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、37億88百万円となり、前連結会計年度末に比べ18億4百万円増加しました。これは、売上高の増加による税金等調整前中間純利益の計上や社債の発行等によるものであります。

(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20億21百万円(前中間連結会計期間は11億60百万円の収入)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35億91百万円増加したこと等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)

投資活動の結果増加した資金は1億3百万円(前中間連結会計期間は0百万円の支出)となりました。これは、主として貸付金の回収による収入5億70百万円等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37億22百万円(前中間連結会計期間は1億70百万円の支出)となりました。これは、主として短期借入金の純増加額35億65百万円及び社債の発行による収入4億41百万円等によるものであります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドについては、以下のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (平成18年1月31日現在)
自己資本比率 (%)	32.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	868.6
債務償還年数 (年)	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- ※ いずれも連結ベースの財務諸表により計算しております。
- ※ 株式時価総額は、中間期末株価終値×発行済株式総数により算出しております。
- ※ 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」を使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を使用しております。
- ※ 当中間連結会計期間の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジレシオは算出しておりません。

(3) 通期の見通し (平成17年8月1日～平成18年7月31日)

今後の見通しといたしましては、マンション供給は今後も引き続き高水準で推移すると見込まれます。一方、不動産投資市場には国内外の投資資金が流入する状況が続き、不動産価格の緩やかな上昇が見込まれます。

こうした環境下、当社は中長期的な経営戦略に基づき、「不動産業界のイノベーター」を目指して事業の発展に努めてまいります。

平成18年7月期の連結業績予想といたしましては、売上高350億47百万円、経常利益52億98百万円、当期純利益28億10百万円を見込んでおります。また、平成18年7月期の個別業績予想といたしましては、売上高335億67百万円、経常利益54億24百万円、当期純利益28億78百万円を見込んでおります。

(4) 事業等のリスク

以下に、当社グループの事業展開上、リスク要因となる可能性があると考えられる主要な事項を記載いたします。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避、或いは発生した場合の適切な対応に努める所存であります。また、文中における将来に関する事項は、当中間連結会計期間末現在において、当社グループが判断したものであります。

I 業界動向について

① 業界における法的規制について

当社グループは、不動産関連業界に属し、なかでも当該業界におけるマンションの取引については「宅地建物取引業法」、「建物の区分所有等に関する法律」、「借地借家法」、「建築基準法」、「都市計画法」等の法的規制があります。当社グループは、不動産流通業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の流通業務、賃貸業務等を行っております。そのため、上記法律の改廃や新たな法的規制の新設によっては当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

② 景気動向等が当社グループの事業に与える影響について

不動産業界の業況は、一般的に景気動向、金利動向、地価動向、税制及び法的規制等の要因により影響を受けております。当社グループでは、一般個人顧客に中古マンションを販売する場合、賃貸住宅に居住しているお客様を中心に営業を行っておりますが、物件価格の上昇や金利の上昇等により、中古マンションに対する購買意欲が相対的に減退した場合、業績に影響を与える可能性があります。

③ 競合及び価格競争について

当社グループは、主に実住物件は一次取得者に、また投資物件は法人及び個人を対象に、一般的に新築マンションに比べて安価な中古マンションを提供しております。

当社グループとしてはさらにノウハウを蓄積し同事業の拡大を企図しておりますが、今後において競合企業の増加は否定できません。今後、競争の激化により販売戸数が減少した場合、または仕入物件の減少や価格競争により採算が悪化した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

II 事業内容について

① 在庫リスクについて

当社グループでは、販売物件の価格、戸数等を総合的に勘案して営業戦略を立案しております。また、販売の進捗状況を迅速かつ的確に把握し、当初の計画どおりに販売が行われていない場合には積極的に営業戦略の見直し・改善を図る等、機動的な営業体制を構築することで効率的な販売ができるよう努力しております。しかしながら、物件仕入におけるデューデリジェンスがうまくいかなかった場合等、何らかの理由により販売が順調に進まず、在庫が滞留した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

② 有利子負債への依存について

当社グループの不動産プロジェクトにおける不動産取得費は、主に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産額に占める有利子負債の割合が高く、当社グループの経営成績及び財政状態は金利変動により影響を受ける可能性があります。

資金調達に際しては、当社グループでは特定の金融機関に依存することなく個別案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資の了解を得た後にプロジェクトを進行させております。ただし、何らかの理由により資金調達が不十分、或いは不調に終わった場合には、物件仕入が計画通りに遂行されず、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(単位：千円)

	当中間連結会計期間末 (平成 18 年 1 月 31 日現在)
有利子負債残高 (A)	8,657,500
総資産額 (B)	16,111,754
有利子負債依存度 (A/B)	53.7%

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

当社グループが販売・施工・管理する不動産物件において瑕疵の発生、管理状況に対する顧客からのクレーム、入退居時の居住者とのトラブル、販売方法に関するトラブル等の発生を理由とする、またはこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 顧客情報について

当社グループは営業活動に伴って入手した顧客情報を、当社グループ内のコンピュータシステム上において管理しております。顧客情報の管理には細心の注意を払っておりますが、外部からの不正な手段によるサーバー内への侵入等により、顧客情報の外部への漏洩が発生した場合、当社グループの信用力が低下し、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

Ⅲ 事業体制について

① グループ化の拡大について

当社は平成 18 年 3 月 6 日現在、取締役 5 名、監査役 3 名、従業員 151 名と組織が比較的小さく、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。これまでの中古マンション再活事業のみならず、今後は、従来の売買、仲介、賃貸、管理、そして流動化や証券化ビジネスの枠に囚われることなく、ビジネスドメインを拡大してまいります。そのために、グループ間での業務執行体制と内部管理・牽制体制の強化・充実を図っていく予定であります。しかしながら、当社グループの事業の拡大に伴い、十分かつ適切な内部管理・牽制体制の強化ができなくなった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 人材の確保について

当社グループの営む事業は人的資本により成り立っており、当社グループの成長速度に見合った人員の確保が経営上の重要な課題となっております。

当社グループは、当社グループが掲げる経営理念に賛同できることを重要な要素として、多種多様な業界からの中途採用並びに新卒採用を中心に採用活動を行っております。

さらに、経営理念をグループ全社で追求することにより、部門間での人事異動を可能にし、人材の有効活用が実現すると考えております。しかしながら、当社グループの求める人材が十分に確保できない場合または現在在職している人材が流出し、必要な人材を確保できなくなった場合、当社グループの業績及び今後の事業推進に影響を与える可能性があります。

Ⅳ その他

当社グループは、当社の取締役及び従業員の業績向上に対する志気を高めることを目的として、取締役及び従業員等に対してインセンティブ制度を導入しております。当該制度は、商法第 280 条ノ 20 及び商法第 280 条ノ 21 に基づく新株予約権を付与しているものであり、平成 15 年 5 月 16 日、平成 15 年 7 月 28 日、平成 16 年 6 月 23 日および平成 17 年 10 月 26 日に開催された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 18 年 1 月 31 日現在で 666,400 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 18 年 1 月 31 日現在で、9,190 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。

4. 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結財務諸表

① 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年1月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年1月31日現在)		前連結会計年度要約貸借対照表 (平成17年7月31日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	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		2,622,204		3,910,456		2,069,503	
2 売掛金		7,439		517,337		188,587	
3 販売用不動産	※2	1,193,558		9,754,355		6,245,580	
4 仕掛品		16,064		126,574		45,010	
5 前渡金		24,488		491,568		188,906	
6 その他		34,299		279,515		535,394	
貸倒引当金		△230		△34,726		△41,149	
流動資産合計		3,897,824	96.4	15,045,081	93.4	9,231,832	90.6
II 固定資産							
1 有形固定資産	※ 1.2	108,525		185,436		145,012	
2 無形固定資産		8,820		601,832		668,112	
3 投資その他の資産		28,833		279,404		142,645	
固定資産合計		146,179	3.6	1,066,672	6.6	955,769	9.4
資産合計		4,044,004	100.0	16,111,754	100.0	10,187,601	100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年1月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年1月31日現在)		前事業年度要約貸借対照表 (平成17年7月31日現在)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)								
I 流動負債	※ 2、3							
1 買掛金		10,712		142,036		116,286		
2 短期借入金		945,000		8,097,860		4,532,372		
3 一年以内返済予定 の長期借入金		4,440		4,440		4,440		
4 一年以内償還予定 社債		—		100,000		100,000		
5 未払法人税等		395,853		1,355,761		616,773		
6 前受金		12,720		34,928		15,280		
7 賞与引当金		3,389		28,228		18,977		
8 その他		228,616		684,165		712,500		
流動負債合計		1,600,731	39.6	10,447,420	64.8	6,116,630	60.0	
II 固定負債								
1 社債		100,000		450,000		—		
2 長期借入金		9,640		5,200		7,420		
3 退職給付引当金		2,729		27,570		26,998		
4 その他		367		449		576		
固定負債合計		112,736	2.8	483,220	3.0	34,995	0.3	
負債合計		1,713,468	42.4	10,930,641	67.8	6,151,625	60.4	
(少数株主持分)								
少数株主持分		—	—	6,648	0.0	46	0.0	
(資本の部)								
I 資本金		611,330	15.1	1,180,160	7.3	1,178,930	11.6	
II 資本剰余金		452,330	11.2	1,021,130	6.3	1,019,900	10.0	
III 利益剰余金		1,266,875	31.3	2,973,174	18.5	1,837,099	18.0	
資本合計		2,330,535	57.6	5,174,464	32.1	4,035,929	39.6	
負債、少数株主持分 及び資本合計		4,044,004	100.0	16,111,754	100.0	10,187,601	100.0	

②中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月 31日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月 31日)		前連結会計年度 要約連結損益計算書 (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 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
I 売上高		6,138,265	100.0	18,059,744	100.0	13,583,791	100.0
II 売上原価		4,824,265	78.6	14,023,815	77.7	10,475,202	77.1
売上総利益		1,314,000	21.4	4,035,929	22.3	3,108,589	22.9
III 販売費及び一般管理費	※ 1	364,280	5.9	1,083,433	6.0	998,373	7.4
営業利益		949,720	15.5	2,952,495	16.3	2,110,215	15.5
IV 営業外収益							
1 受取利息		121		1,834		870	
2 その他		492	614	27,705	29,539	8,757	9,627
0.0							0.1
V 営業外費用							
1 支払利息		40,082		133,187		98,081	
2 支払手数料		22,120		27,098		44,019	
3 消費税相殺差損		13,692		33,514		50,636	
4 新株発行費		10,301		1,925		20,181	
5 社債発行費		—		8,550		—	
6 その他		1,090	87,287	13,932	218,207	1,450	214,368
1.4							1.6
経常利益		863,048	14.1	2,763,827	15.3	1,905,474	14.0
VI 特別損失							
1 固定資産除却損	※ 2	332		9,184		332	
2 本社移転費用		—		8,842		—	
3 営業権償却		—		28,571		—	
4 販売用不動産 構造等調査費用		—	332	19,450	66,048	—	332
0.0							0.0
税金等調整前中間(当期) 純利益		862,715	14.1	2,697,778	14.9	1,905,141	14.0
法人税、住民税及び事業税		390,603		1,345,827		840,566	
法人税等調整額		5,914	396,517	△73,500	1,272,326	△13,628	826,938
6.5							6.1
少数株利益		—	—	385	0.0	—	—
中間(当期)純利益		466,197	7.6	1,425,066	7.9	1,078,203	7.9

③中間連結剰余金計算書

区分	前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)		前連結会計年度 連結剰余金計算書 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	
(資本剰余金の部)						
I 資本剰余金期首残高		450,200		1,019,900		450,200
II 資本剰余金増加高						
1. 増資による株式の発行	2,130	2,130	1,230	1,230	569,700	569,700
III 資本剰余金中間期末 (期末) 残高		452,330		1,021,130		1,019,900
(利益剰余金の部)						
I 利益剰余金期首残高		883,446		1,837,099		883,446
II 利益剰余金増加高						
1. 中間(当期)純利益	466,197	466,197	1,425,066	1,425,066	1,078,203	1,078,203
III 利益剰余金減少高						
1. 配当金	82,768		285,141		82,768	
2. 中間配当額	—		—		41,781	
3. 役員賞与	—	82,768	3,850	288,991	—	124,549
IV 利益剰余金 中間期末 (期末) 残高		1,266,875		2,973,174		1,837,099

④中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益		862,715	2,697,778	1,905,141
減価償却費		2,143	9,489	6,783
営業権償却費		—	67,938	—
連結調整勘定償却額		3,104	60,537	6,208
貸倒引当金の増減額(減少:△)		48	△207	9,940
賞与引当金の増減額(減少:△)		△704	9,250	10,137
退職給付引当金の増加額		415	572	1,613
本社移転費用		—	8,842	—
受取利息及び受取配当金		△121	△1,834	△870
支払利息		40,082	133,187	98,081
新株発行費		10,301	1,925	20,181
固定資産除却損		332	9,184	332
社債発行費		—	8,550	—
売上債権の増減額(増加:△)		△1,795	△350,722	△11,135
たな卸資産の増減額(増加:△)		591,060	△3,591,062	△4,489,564
前渡金の増減額(増加:△)		39,660	△302,661	△114,358
その他流動資産の増減額(増加:△)		26,484	△63,620	△15,153
仕入債務の増減額(減少:△)		3,533	25,750	840
未払消費税等の増減額(減少:△)		△6,568	29,720	△76,244
前受金の増減額(減少:△)		8,497	19,648	11,057
その他流動負債の増減額(減少:△)		1,732	△14,768	294,251
その他		633	△16,636	1,125
小計		1,581,556	△1,259,139	△2,341,630
利息及び配当金の受取額		316	1,834	433
利息の支払額		△37,956	△145,657	△119,581
法人税等の支払額		△383,792	△610,156	△636,479
本社移転による支出		—	△8,842	—
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,160,123	△2,021,961	△3,097,257

		前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		△29,000	△36,352	△49,003
子会社株式取得による収入		51,762	—	51,762
子会社株式取得による支出		—	△24,642	△520,926
投資有価証券取得による支出		—	△59,400	△25,000
有形固定資産の取得による支出		△14,548	△53,806	△30,664
無形固定資産の取得による支出		△4,490	△2,857	△4,490
差入保証金の支払による支出		△18,337	△80,495	△89,735
差入保証金の返還による収入		5,050	41,333	5,650
貸付による支出		—	△250,000	△320,000
貸付金の回収による収入		9,361	570,000	9,361
その他		—	△128	△105
投資活動によるキャッシュ・フロー		△202	103,651	△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: △)		△79,800	3,565,488	3,495,600
長期借入金の返済による支出		△2,220	△2,220	△4,440
社債の発行による収入		—	441,450	—
株式の発行による支出		△6,041	—	—
株式の発行による収入		—	534	1,119,248
配当金の支払額		△82,019	△282,342	△123,362
財務活動によるキャッシュ・フロー		△170,081	3,722,910	4,487,045
IV 現金及び現金同等物の増減額		989,840	1,804,600	416,636
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,567,363	1,983,999	1,567,363
VI 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	※1	2,557,203	3,788,600	1,983,999

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)																														
1 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 プラネットサポート株式会社 当中間連結会計期間に全株式を取得し、連結の範囲に含めております。</p>	<p>連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社 株式会社アルデプロアセットマネジメント すべての子会社を連結しております。 なお、平成17年10月18日に100%出資し、株式会社アルデプロアセットマネジメントを設立しております。 また、プラネットサポート株式会社については、平成17年11月1日付でジャパンリアルティスーパービジョン株式会社と合併しております。</p>	<p>連結子会社の数 2社 連結子会社の名称 プラネットサポート株式会社 ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社 すべての子会社を連結しております。 なお、プラネットサポート株式会社は平成16年9月7日に全株式を取得し、連結の範囲に含めております。 ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社は、平成17年7月29日に91.3%の株式を取得し、連結の範囲に含めております。</p>																														
2 持分法の適用に関する事項	非連結子会社及び関連会社はありません。	同左	同左																														
3 連結子会社の中間決算日(決算日)等に関する事項	連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。	同左	連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。																														
4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <hr/> <p>2. たな卸資産 ①販売用不動産、仕掛品 個別法による原価法によっております。 ②貯蔵品 最終仕入原価法によっております。</p> <p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>28年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>9～15年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4～10年</td> </tr> </table>	建物	28年	建物附属設備	9～15年	車両運搬具	2～6年	工具器具備品	4～10年	<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法 ①その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>2. たな卸資産 ①販売用不動産、仕掛品 同左 ②貯蔵品 同左</p> <p>1. 有形固定資産 同左</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>28年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3～22年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～15年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>9～15年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table>	建物	28年	建物附属設備	3～22年	構築物	10～15年	機械及び装置	9～15年	車両運搬具	2～6年	工具器具備品	3～20年	<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法 ①その他有価証券 同左</p> <p>2. たな卸資産 ①販売用不動産、仕掛品 同左 ②貯蔵品 同左</p> <p>1. 有形固定資産 同左</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>28年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>9～22年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>9～15年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4～20年</td> </tr> </table>	建物	28年	建物附属設備	9～22年	機械及び装置	9～15年	車両運搬具	2～6年	工具器具備品	4～20年
建物	28年																																
建物附属設備	9～15年																																
車両運搬具	2～6年																																
工具器具備品	4～10年																																
建物	28年																																
建物附属設備	3～22年																																
構築物	10～15年																																
機械及び装置	9～15年																																
車両運搬具	2～6年																																
工具器具備品	3～20年																																
建物	28年																																
建物附属設備	9～22年																																
機械及び装置	9～15年																																
車両運搬具	2～6年																																
工具器具備品	4～20年																																

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>2. 無形固定資産 ①ソフトウェア 自社利用のソフトウェアについて、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <hr/> <p>3. 長期前払費用 定額法によっております。</p> <p>1. 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>2. 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えて、賞与支給見込額の当中間連結会計期間負担額を計上しております。</p> <p>3. 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当中間連結会計期間末における退職給付債務に基づき計上しております。</p>	<p>2. 無形固定資産 ①ソフトウェア 同左</p> <p>②営業権 営業権は5年以内で均等償却しております。</p> <p>3. 長期前払費用 同左</p> <p>1. 貸倒引当金 同左</p> <p>2. 賞与引当金 同左</p> <p>3. 退職給付引当金 同左</p>	<p>2. 無形固定資産 ①ソフトウェア 同左</p> <p>②営業権 同左</p> <p>3. 長期前払費用 同左</p> <p>1. 貸倒引当金 同左</p> <p>2. 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えて、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>3. 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務に基づき計上しております。</p>
(4) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左	同左
(5) その他中間連結財務諸表(連結財務諸表)作成のための基本となる重要な事項	<p>1. 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p>	同左	同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
5 中間連結(連結)キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。	同左	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
—————	(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審査会平成14年 8月 9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 6号平成15年10月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。	—————

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成17年1月31日現在)	当中間連結会計期間末 (平成18年1月31日現在)	前連結会計年度末 (平成17年7月31日現在)												
<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 11,117千円</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保資産</p> <p>販売用不動産 934,866千円</p> <p>建物 5,589千円</p> <p>土地 1,506千円</p> <p>担保付負債</p> <p>短期借入金 825,000千円</p> <p>※3 _____</p>	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 49,119千円</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保資産</p> <p>販売用不動産8,170,468千円</p> <p>建物 5,312千円</p> <p>土地 1,506千円</p> <p>担保付負債</p> <p>短期借入金 7,710,160千円</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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>当座貸越契約の総額</td> <td>3,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>2,136,260千円</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td>1,363,740千円</td> </tr> </table>	当座貸越契約の総額	3,500,000千円	借入実行残高	2,136,260千円	借入未実行残高	1,363,740千円	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 44,582千円</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保資産</p> <p>販売用不動産4,415,855千円</p> <p>担保付負債</p> <p>短期借入金 4,299,000千円</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連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>当座貸越契約の総額</td> <td>300,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>96,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td>204,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越契約の総額	300,000千円	借入実行残高	96,000千円	借入未実行残高	204,000千円
当座貸越契約の総額	3,500,000千円													
借入実行残高	2,136,260千円													
借入未実行残高	1,363,740千円													
当座貸越契約の総額	300,000千円													
借入実行残高	96,000千円													
借入未実行残高	204,000千円													

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
<p>※1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <p>販売手数料 70,527千円</p> <p>役員報酬 30,050千円</p> <p>給与及び賞与 104,263千円</p> <p>賞与引当金繰入額 3,389千円</p> <p>退職給付費用 212千円</p> <p>※2 固定資産除却損の内訳</p> <p>ソフトウェア 332千円</p>	<p>※1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <p>販売手数料 85,145千円</p> <p>役員報酬 59,190千円</p> <p>給与及び賞与 296,697千円</p> <p>賞与引当金繰入額 11,299千円</p> <p>退職給付費用 1,498千円</p> <p>※2 固定資産除却損の内訳</p> <p>建物付属設備 6,619千円</p> <p>工具器具備品 2,565千円</p>	<p>※1 販売費及び一般管理費の主なもの</p> <p>販売手数料 159,561千円</p> <p>役員報酬 58,550千円</p> <p>給与及び賞与 287,294千円</p> <p>賞与引当金繰入額 14,230千円</p> <p>退職給付費用 1,764千円</p> <p>※2 固定資産除却損の内訳</p> <p>ソフトウェア 332千円</p>

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (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中間連結会計期末残高と中間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1月31日現在) 現金及び預金 勘定 2,622,204千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△65,000千円</u> 現金及び現金同等物 <u>2,557,203千円</u>	※1 現金及び現金同等物の中間連結会計期末残高と中間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18年1月31日現在) 現金及び預金 勘定 3,910,456千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△121,856千円</u> 現金及び現金同等物 <u>3,788,600千円</u>	※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 <u>△85,503千円</u> 現金及び現金同等物 <u>1,983,999千円</u>

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (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。	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中間期末残高相当額 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>中間 期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器 具備品</td> <td>千円 7,000</td> <td>千円 1,516</td> <td>千円 5,483</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,000</td> <td>1,516</td> <td>5,483</td> </tr> </tbody> </table> ②未経過リース料中間期末残高相当額 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,378 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,152</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,531</td> </tr> </tbody> </table> ③支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>729 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>699</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>48</td> </tr> </tbody> </table> 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。		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間 期末残高 相当額	工具器 具備品	千円 7,000	千円 1,516	千円 5,483	合計	7,000	1,516	5,483	1年内	1,378 千円	1年超	4,152	合計	5,531	支払リース料	729 千円	減価償却費相当額	699	支払利息相当額	48	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 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器 具備品</td> <td>千円 7,000</td> <td>千円 816</td> <td>千円 6,183</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,000</td> <td>816</td> <td>6,183</td> </tr> </tbody> </table> ②未経過リース料期末残高相当額 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,367 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,844</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,212</td> </tr> </tbody> </table> ③支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>850 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>816</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>62</td> </tr> </tbody> </table> 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。		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	工具器 具備品	千円 7,000	千円 816	千円 6,183	合計	7,000	816	6,183	1年内	1,367 千円	1年超	4,844	合計	6,212	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
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間 期末残高 相当額																																															
工具器 具備品	千円 7,000	千円 1,516	千円 5,483																																															
合計	7,000	1,516	5,483																																															
1年内	1,378 千円																																																	
1年超	4,152																																																	
合計	5,531																																																	
支払リース料	729 千円																																																	
減価償却費相当額	699																																																	
支払利息相当額	48																																																	
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																															
工具器 具備品	千円 7,000	千円 816	千円 6,183																																															
合計	7,000	816	6,183																																															
1年内	1,367 千円																																																	
1年超	4,844																																																	
合計	6,212																																																	
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																																																	

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末(平成17年1月31日現在)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間末(平成18年1月31日現在)

1. 時価評価されていない有価証券の内容

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	84,400
合計	84,400

前連結会計期間末(平成17年7月31日現在)

1. 時価評価されていない有価証券の内容

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式	25,000
合計	25,000

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間(自 平成16年8月1日 至 平成17年1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。

当中間連結会計期間(自 平成17年8月1日 至 平成18年1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。

前連結会計期間(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。

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)

全セグメントの売上高の合計額及び営業利益の合計額に占める中古マンション再活事業の割合が90%を超えているため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

当中間連結会計期間(自 平成17年8月1日 至 平成18年1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	10,670,840	6,269,119	1,119,784	18,059,744	—	18,059,744
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	82,390	82,390	(82,390)	—
計	10,670,840	6,269,119	1,202,174	18,142,135	(82,390)	18,059,744
営業費用	9,062,115	4,858,485	991,483	14,912,084	195,163	15,107,248
営業利益	1,608,725	1,410,634	210,690	3,230,050	(277,554)	2,952,495

(注) 1 事業区分の方法

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

2 各事業の主な種類

- (1) 中古マンション再活事業…中古マンションの販売
- (2) 不動産販売事業…ビル、商業施設、ホテルの販売
- (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、277,554千円であり、その主なものは、管理部門に係る営業費用であります。

前連結会計期間(自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 7 月31日)

	中古マンション再活事業 (千円)	不動産販売事業 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	9,562,053	3,528,093	493,645	13,583,791	—	13,583,791
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
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

(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。

2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 1 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。

当中間連結会計期間(自 平成17年 8 月 1 日 至 平成18年 1 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。

前連結会計期間(自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 7 月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

3. 海外売上高

前中間連結会計期間(自 平成16年 8 月 1 日 至 平成17年 1 月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 平成17年 8 月 1 日 至 平成18年 1 月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

前連結会計期間(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。

(1株当たり情報)

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (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	3,904円53銭	7,764円80銭	6,080円47銭
1株当たり中間(当期)純利益	785円28銭	2,140円28銭	1,763円17銭
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	723円31銭	2,111円40銭	1,652円97銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益(千円)	466,197	1,425,066	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)	—	—	3,850 (3,850)
普通株式に係る中間(当期) 純利益(千円)	466,197	1,425,066	1,074,353
普通株式の期中平均株式数(株)	593,673	665,833	609,332
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益			
中間(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))	50,859 (50,859)	9,105 (9,105)	40,623 (40,623)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間(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)

前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
		<p>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渡契約を締結し、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>

前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
		<p>3. 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> <p>4. 日程</p> <p>平成17年6月9日 取締役会決議</p> <p>平成17年7月11日 営業譲受け契約書締結</p> <p>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日付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</p>

前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)
		<p>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。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</p> <p>合併契約書調印 平成 17 年 8 月 29 日</p> <p>合併契約書承認株主総会 平成 17 年 9 月 15 日</p> <p>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> <p>(3) 合併比率</p> <p>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</p> <p>合併交付金は交付しません。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)																																							
		<p>3. 合併当事会社の概要（平成17年7月31日）</p> <table border="1" data-bbox="1042 315 1449 1518"> <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> <p>4. 合併後の状況</p> <table border="1" data-bbox="1042 1554 1449 1944"> <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> </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	(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
	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																																							
(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																																								

前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)						
		<table border="1" data-bbox="1043 282 1449 544"> <tr> <td data-bbox="1043 282 1190 344">(4)代表者</td> <td data-bbox="1190 282 1449 344">代表取締役社長 東口良平</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1043 344 1190 510">(5)資本金</td> <td data-bbox="1190 344 1449 510">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 data-bbox="1043 510 1190 544">(6)決算期</td> <td data-bbox="1190 510 1449 544">7月31日</td> </tr> </table> <p data-bbox="1023 577 1449 636">Ⅲ. 株式会社アイディーユーとの業務提携</p> <p data-bbox="1023 640 1449 797">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。)と同左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 data-bbox="1023 801 1449 835">1. 業務提携の内容</p> <p data-bbox="1023 840 1449 947">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 data-bbox="1023 952 1449 985">2. 業務提携の目的</p> <p data-bbox="1023 990 1449 1861">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 data-bbox="1023 1865 1449 2085">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</p>	(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
(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							

前中間連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 1月 31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月 31日)	前連結会計年度 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月 31日)																								
		<p>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="1029 779 1441 1697"> <thead> <tr> <th>社名</th> <th>(株)アルデプロ</th> <th>(株)アイディーユー</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 主な事業内容</td> <td>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>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>(2) 設立年月日</td> <td>昭和63年3月1日</td> <td>平成11年9月2日</td> </tr> <tr> <td>(3) 本店所在地</td> <td>東京都新宿区</td> <td>大阪市北区</td> </tr> <tr> <td>(4) 代表者</td> <td>会長兼代表取締役社長 秋元竜弥</td> <td>代表取締役社長 池添吉則</td> </tr> <tr> <td>(5) 資本の額</td> <td>11億7,893万円</td> <td>37億8,801万円</td> </tr> <tr> <td>(6) 従業員数</td> <td>176名(平成17年7月31日現在)</td> <td>94名(平成17年7月1日現在)</td> </tr> <tr> <td>(7) 決算期</td> <td>7月</td> <td>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>	社名	(株)アルデプロ	(株)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																								

前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
		<p>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> <p>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。</p> <p>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。</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>

前中間連結会計期間 (自 平成16年8月1日 至 平成17年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年8月1日 至 平成18年1月31日)	前連結会計年度 (自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日)
		<p>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。</p> <p>2. 設立した子会社の概要</p> <p>商号 株式会社アルデプロア セットマネジメント</p> <p>所在地 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号</p> <p>設立年月日 平成17年10月18日</p> <p>資本金 100,000,000円 (発行株式数2,000株)</p> <p>代表者 代表取締役 渡部潤</p> <p>株主構成 株式会社アルデプロ (所有割合100%)</p> <p>事業内容 不動産ファンドの組成、販売等</p>

仕入及び販売の状況

(1) 仕入実績

当中間連結会計期間の仕入実績を示すと、次のとおりであります。

区分	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	
	金額 (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	13,690,267	358.5
不動産販売事業	2,173,717	—
その他事業	122,323	219.3
合計	15,986,308	412.6

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 販売実績

当中間連結会計期間の販売実績を示すと、次のとおりであります。

区分	当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	
	金額 (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	10,670,840	180.3
不動産販売事業	6,269,119	—
その他事業	1,119,784	512.2
合計	18,059,744	294.2

(注) 1. 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	前連結会計期間 (自 平成16年 8月 1日 至 平成17年 7月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年 8月 1日 至 平成18年 1月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
エーケーホームズ株式会社	1,798,153	29.3	6,286,321	34.8
ブラックバーンアセット特定目的会社	—	—	2,548,911	14.1
セボン株式会社	1,574,019	25.6	—	—

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。