



平成 25 年 4 月 30 日

各位

会社名 株式会社アルデプロ
代表者名 代表取締役社長 久保玲士
(コード番号 8925 東証マザーズ)
問合せ先 代表取締役社長 久保玲士
(TEL 03-5367-2001)

債務免除等の金融支援および特別利益の計上に関するお知らせ

当社は、平成 25 年 4 月 30 日付で以下のとおり取引先から債務免除を受け、特別利益を計上することとなりましたので、お知らせいたします。

記

1. 債務免除を受けるに至った経緯

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 1 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など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 など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などにより平成 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、産業活力の再生及び産業活動の革新に関

する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下「事業再生ADR手続」といいます。）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。

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販売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。

一方、当社が保有する事業再生ADR手続の事業再生計画における販売用不動産の売却に際し、不動産市況の低迷の影響を受け、金融債権者から融資を受けている借入金について、当該販売用不動産の売却金額から全額返済できない場合も生じております。その場合、当社の資金繰りにも影響を与えるため当社は個別に金融債権者と借入金の返済方法について協議し、債務免除を受けてまいりました。そして、本日以下のような債務免除を受けることとなりました。また、この債務免除を受けることにより、債務免除の額が最近事業年度の末日の負債総額の10%を超えることとなりました。

2. 負債総額（平成24年7月期個別）

7,498百万円

3. 債務免除の概要

(1) 相手先

株式会社エム・エル・エス（東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号）

(2) 免除を受ける債務の内容

当社は過去に販売用不動産を売却しましたが、その際に金融機関に対して返済できなかった借入金の残金の取扱いにつきまして、対象となる金融機関と交渉してまいりました。そしてこのたび、1金融機関が有する当社に対する債権を第三者へ譲渡したことに伴い、当社は譲受債権者となった当該第三者と交渉し、当社に対する債権30億46百万円を免除していただくこととなりました。

(3) 債務免除額

30億46百万円

(4) 債務総額に対する債務免除の割合

債権者による債務免除の額	3,046 百万円
最近事業年度の末日（平成 24 年 7 月期末）の債務総額（個別）	7,498 百万円
最近事業年度の末日の債務総額に対する債務免除額等の額の割合	40.6%

(5) 債務免除の効力発生日

平成 25 年 4 月 30 日

4. 上場廃止基準への該当等に関する事項

最近事業年度の末日の債務の総額に対する債務免除等の額の割合が 10%以上となり株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準に該当しますが、上場を維持するため本日株式会社東京証券取引所における有価証券上場規程第 605 条第 1 項に規定する再建計画等の審査に係る申請を株式会社東京証券取引所に対して行います。当該申請に基づき、株式会社東京証券取引所において再建計画が適当と認められ、当該再建計画を開示した日の翌日である平成 25 年 5 月 1 日から 1 ヶ月間の平均上場時価総額および当該 1 ヶ月の最終日の上場時価総額のいずれもが 5 億円以上となった場合に、上場が維持されます。

5 再建計画の概要

(1) 経営が困難になった原因

上記「1. 債務免除を受けるに至った経緯」をご参照下さい。

(2) 事業再建計画の具体的内容

当社は平成 22 年 6 月に事業再生 ADR 手続が成立し、事業再生 ADR 手続に基づいた事業計画を進めてまいりました。その販売計画は次のとおりです。

① 一棟仕入一棟販売

1 棟当たり 2 億円規模の住宅を中心に仕入れ、リフォームやリーシング実施後、投資用不動産として不動産業者や個人の富裕層を対象に年間 10～16 棟販売する計画。

② 区分仕入区分販売

16 百万円規模の区分所有マンションを仕入れ、リフォーム後、実居住用として個人を対象に年間 80 戸販売する計画。

③ 一棟仕入区分販売

1 棟（36 戸）当たり 3 億 60 百万円規模の住宅を 2 年で 3 棟仕入れ、区分登記、リフォームや管理組合の設立等を行った後、実居住用として個人を対象に年間 47～57 戸販売する計画。

しかしながら、不動産市況の低迷により計画どおりに事業が進捗しておりません。また、平成 24 年 7 月期において 43 億 44 百万円の債務超過となったことから債務超過を解消すべく債務の圧縮に取り組んでまいりました。事業再生 ADR 手続の対象となる不動産物件を売却し、その売却資金から金融機関への債務を返済し、不足分は債務免除をいただくよう交渉してまいりました。本日の債務免除により当期における債務免除の累計額は約 38 億円となっております。しかしながら、これらの債務免除によっても債務超過を解消する

には至らず、平成 25 年 4 月 30 日時点において、約 9 億円の債務超過となる見込みです（この数値は会計監査人の監査は受けておりません）。2 期連続で債務超過となった場合、株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準に該当しますが、当社は上場廃止となることを避けるべく平成 25 年 7 月期末までに債務超過を解消するため、増資を含めた方策を検討してまいります。

現段階において、債務超過の解消の方策は確定しておりませんが、債務超過の解消後には次のような事業計画を進めて事業の再建に取り組んでいく方針です。

① 一棟仕入一棟販売

日本銀行による「量的・質的金融緩和」により、不動産市況の回復が今後見込まれております。平成 26 年 7 月期以降、当社は、一棟当たりの価格が 2 億円程度の収益物件（中古マンションや中古ビル等）を仕入れ、それを不動産業者を含めた事業法人や個人富裕層を対象に販売していく方針です。

本再建計画においては、上記の一棟仕入一棟販売に注力するため、事業再生 ADR 手続きに基づいた再建計画で計画していた区分仕入区分販売および一棟仕入区分販売については、当面の間、行わない方針です。

② 無担保債権の返済計画

平成 23 年 9 月 30 日付「事業再生 ADR 手続きにおける金融支援策の一部変更に関するお知らせ」にて発表しておりますとおり、無担保債権の返済について、当初 3 年間の支払繰延から 5 年間の支払繰延へ変更しております。本日現在の残高は 1 億 37 百万円であり、平成 27 年 7 月末まで順次返済していく計画です。

なお、本再建計画については、当該債権者の合意を得ております。

また、本再建計画において当社上場株式の全部を消却することは計画しておりません。

6. 特別利益の内容等

平成 25 年 7 月期において、上記の債務免除益 30 億 46 百万円を特別利益に計上します。

7. 今後の見通し

平成 25 年 7 月期業績見通しにつきましては、上記の債務免除益の計上に伴い、平成 25 年 3 月 15 日に発表した業績見通しを以下のとおり修正します。

(1) 平成 25 年 7 月期業績予想の修正 (平成 24 年 8 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日)

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1 株当たり 当期純利益
前回発表予想 (A)	2,800	△400	△446	395	39.37
今回修正予想 (B)	2,800	△400	△446	3,441	343.00
増減額 (B-A)	0	0	0	3,046	—
増減率 (%)	0.0	0.0	0.0	771.1	—
(参考) 前期実績 (平成 24 年 7 月期)	3,240	△5,132	△5,173	△4,469	△446.56

以上