

上場申請のための有価証券報告書
(I の部) の訂正報告書

株式会社ゲオエステート

【表紙】

| | |
|------------|----------------------------|
| 【提出書類】 | 上場申請のための有価証券報告書（Iの部）の訂正報告書 |
| 【提出先】 | 株式会社名古屋証券取引所 代表取締役社長 畔柳 昇殿 |
| 【提出日】 | 平成20年3月6日 |
| 【会社名】 | 株式会社ゲオエステート |
| 【英訳名】 | GEO ESTATE Co., Ltd. |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表取締役社長 石川 英樹 |
| 【本店の所在の場所】 | 名古屋市千種区今池一丁目5番10号 |
| 【電話番号】 | 052-735-3001 |
| 【事務連絡者氏名】 | 取締役管理部長 田端 勝彦 |
| 【最寄りの連絡場所】 | 名古屋市千種区今池一丁目5番10号 |
| 【電話番号】 | 052-735-3306 |
| 【事務連絡者氏名】 | 取締役管理部長 田端 勝彦 |

1 【上場申請のための有価証券報告書（Iの部）の訂正報告書の提出理由】

平成20年2月21日付をもって提出した上場申請のための有価証券報告書（Iの部）の記載事項のうち、記載内容の一部を訂正するため、上場申請のための有価証券報告書（Iの部）の訂正報告書を提出するものであります。

| 2 【訂正事項】 | 頁 |
|----------------------|---|
| 第一部 企業情報 | 1 |
| 第1 企業の概況 | 1 |
| 3 事業の内容 | 1 |
| 第2 事業の状況 | 2 |
| 2 生産、受注及び販売の状況 | 2 |
| 4 事業等のリスク | 3 |
| 第4 提出会社の状況 | 7 |
| 5 役員の状況 | 7 |

3 【訂正箇所】

訂正箇所は_____ 罫で示してあります。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

3【事業の内容】

(訂正前)

当社は、「不動産の活性化を追求し、新たな価値を創造してまいります」を経営理念に掲げ、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を行っております。

具体的には提携先、取引先および親会社より入手する不動産情報を精査し、不動産価値の最大化を図るための企画立案、事業収支計画およびリスク分析を行ったうえで、事業収益の見込める開発用地や物件を購入し、事業化を進めています。また、事業の遂行に必要な設計、施工、販売などの業務を外部の信頼ある企業へ委託する方法をとっており、当社は事業遂行に有効なパートナーの選定をはじめとする事業スキームのコーディネート、ならびに円滑な事業遂行を図るためのマネジメント業務を行っております。このように事業のコーディネート&マネジメント業務に特化することにより、経営の効率化を図るとともに市場のニーズに合致した商品提供を可能にしております。

当社は事業歴が浅く、まだ事業分野を特定するに至っていないことから、現在のところ事業のセグメントを有しておりませんが、今日までに手がけた事業や現在進行中の事業等を勘案した場合、当社の事業は「デベロップメント事業」、「リセール事業」、「インベストメント事業」に区分されるとともに、各事業におけるアイテムは以下ようになります。

(以下省略)

(訂正後)

当社は、「不動産の活性化を追求し、新たな価値を創造してまいります」を経営理念に掲げ、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を行っております。

具体的には提携先、取引先および親会社より入手する不動産情報を精査し、不動産価値の最大化を図るための企画立案、事業収支計画およびリスク分析を行ったうえで、事業収益の見込める開発用地や物件を購入し、事業化を進めています。また、事業の遂行に必要な設計、施工、販売などの業務を外部の信頼ある企業へ委託する方法をとっており、当社は事業遂行に有効なパートナーの選定をはじめとする事業スキームのコーディネート、ならびに円滑な事業遂行を図るためのマネジメント業務を行っております。このように事業のコーディネート&マネジメント業務に特化することにより、経営の効率化を図るとともに市場のニーズに合致した商品提供を可能にしております。

当社は事業歴が浅く、まだ事業分野を特定するに至っていないことから、現在のところ事業のセグメントを有しておりませんが、今日までに手がけた事業や現在進行中の事業等を勘案した場合、当社の事業は「デベロップメント事業」、「リセール事業」、「インベストメント事業」に区分されるとともに、各事業におけるアイテムは以下ようになります。

(以下省略)

第2【事業の状況】

2【生産、受注及び販売の状況】

(3) 販売実績

(訂正前)

当社は事業のセグメントを有しておりませんが、第35期事業年度および第36期中間会計期間の販売実績を区分しますと、次のとおりであります。

| 事業部門別 | 第35期事業年度 | | 前年同期比 (%) | 第36期中間会計期間 | |
|-----------------|-----------------------------|--|-----------|-----------------------------|--|
| | 自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日 | | | 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日 | |
| デベロップメント事業 (千円) | 1,332,020 | | 1,096.7 | 2,851,667 | |
| リセー ル 事業 (千円) | 2,376,766 | | 60.6 | 1,121,018 | |
| インベストメント事業 (千円) | — | | — | — | |
| そ の 他 (千円) | 3,153 | | 44.6 | 2,055 | |
| 合 計 (千円) | 3,711,940 | | 91.7 | 3,974,740 | |

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(訂正後)

当社は事業のセグメントを有しておりませんが、第35期事業年度および第36期中間会計期間の販売実績を区分しますと、次のとおりであります。

| 事業部門別 | 第35期事業年度 | | 前年同期比 (%) | 第36期中間会計期間 | |
|-----------------|-----------------------------|--|-----------|-----------------------------|--|
| | 自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日 | | | 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日 | |
| デベロップメント事業 (千円) | 1,332,020 | | 1,096.7 | 2,851,667 | |
| リセー ル 事業 (千円) | 2,376,766 | | 60.6 | 1,121,018 | |
| インベストメント事業 (千円) | — | | — | — | |
| そ の 他 (千円) | 3,153 | | 44.6 | 2,055 | |
| 合 計 (千円) | 3,711,940 | | 91.7 | 3,974,740 | |

(注) 1. 最近2事業年度および第36期中間会計期間の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。

| | 第34期事業年度 | | 第35期事業年度 | | 第36期中間会計期間 | |
|-------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| | 自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日 | | 自 平成18年3月1日 至 平成19年2月28日 | | 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日 | |
| | 金額 (千円) | 割合 (%) | 金額 (千円) | 割合 (%) | 金額 (千円) | 割合 (%) |
| 株式会社ジオアクティブ | 578,479 | 14.3 | — | — | — | — |
| 佐々木食品工業株式会社 | — | — | — | — | 763,000 | 19.2 |
| 株式会社ゆめはま住販 | — | — | — | — | 521,480 | 13.1 |

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

4【事業等のリスク】

(訂正前)

当社の経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、当社ではこれらリスクの発生の可能性を認識したうえで、発生の回避および発生した場合の対応に最大限努める方針ですが、本項目の記載は、当社の事業または本株式の投資に関するリスクの全てを網羅するものではありませんので、予めご留意願います。

なお、文中の将来に関する事項は、提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 法的規制について

(省略)

②金融商品取引法の施行について

平成18年6月7日に「証券取引法の一部を改正する法律」が成立しており、開示書類の虚偽記載・不公正取引の罰則強化、公開買付制度・大量保有報告制度等、緊急性の高い項目から順次施行され、平成19年9月30日に「金融商品取引法」が施行されました。

信託受益権や匿名組合持分法については、みなし有価証券として同法の適用対象となるため、当社は信託受益権販売業者の登録申請手続きを行っております。今後予定される政令等につきましても内容に従って適時適切な対応をまいります。

(2) 不動産市況、金利動向等の影響について

不動産業は、景気動向、金利動向および住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変化等が発生した場合には、当社の業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により、事業用地の購入代金、建築費等の上昇、ならびに供給過剰により販売価格が大幅下落した場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 業歴が浅いことについて

当社の不動産事業の開始は平成17年4月からであり、実質的な業歴は3年未満と浅く、期間業績の比較を行うための十分な実績数値が得られません。ゆえに、過年度の財政状態および経営成績から当社の今後の売上高、利益等の成長を判断するには不十分な面があります。

(4)～(13)まで省略

(14) 関係会社について

当社は、株式会社ゲオを中心とする企業グループに属しております。当グループでは各企業別に事業領域を明確に区分し、平成20年1月31日現在では以下ようになります。

| | | | | | |
|--------------|------------|----------------------|------------------|-----------------|------------|
| (株)ゲオ | メディア事業 | ゲオショップ店舗運営事業 | (株)ゲオイェス | (株)ゲオリークル | (株)ゲオグローバル |
| | | | (株)ゲオナイン | (株)ゲオアプリ | (株)ゲオシティ |
| | | | (株)ゲオステーション | (株)ゲオアクティブ | (株)ベストゲオ |
| | | 商品F C本部流通事業 | (株)ゲオサプライ | (株)イーネット・フロンティア | |
| | アミューズメント事業 | アミューズメント施設運営事業 | (株)スガイ・エンタテインメント | | |
| | 不動産事業 | 不動産販売 | (株)ゲオエステート | | |
| | その他事業 | フィットネスクラブ・ネットカフェ運営事業 | (株)ゲオフロンティア | ビッグバンスポーツ(株) | |
| | | 卸売事業 | (株)アムス | | |
| | | その他 | (株)スパイキー | (株)ゲオウェブサービス | (株)スリーワイ |
| | 持分法適用会社 | 総合リサイクルショップ運営 | (株)フォー・ユー | | |
| F C事業 | | (株)ティー・アンド・ジー | | | |
| E C・モバイル関連事業 | | (株)リテールコム | | | |

(以下省略)

(訂正後)

当社の経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、当社ではこれらリスクの発生の可能性を認識したうえで、発生の回避および発生した場合の対応に最大限努める方針ですが、本項目の記載は、当社の事業または本株式の投資に関するリスクの全てを網羅するものではありませんので、予めご留意願います。

なお、文中の将来に関する事項は、提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 法的規制について

(省略)

②金融商品取引法の施行について

平成18年6月7日に「証券取引法の一部を改正する法律」が成立しており、開示書類の虚偽記載・不公正取引の罰則強化、公開買付制度・大量保有報告制度等、緊急性の高い項目から順次施行され、平成19年9月30日に「金融商品取引法」が施行されました。

信託受益権や匿名組合持分については、みなし有価証券として同法の適用対象となるため、当社は第二種金融商品取引業者の登録申請手続きを行っております。今後予定される政令等につきましても内容に従って適時適切な対応をまいります。

(2) 不動産市況、金利動向等の影響について

不動産業は、景気動向、金利動向および住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変化等が発生した場合には、当社の業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により、事業用地の購入代金、建築費等の上昇、ならびに供給過剰により販売価格が大幅下落した場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 業歴が浅いことについて

当社の不動産事業の開始は平成17年4月からであり、実質的な業歴は3年未満と浅く、期間業績の比較を行うための十分な実績数値が得られません。ゆえに、過年度の財政状態および経営成績から当社の今後の売上高、利益等の成長を判断するには不十分な面があります。

(4)～(13)まで省略

(14) 関係会社について

当社は、株式会社ゲオを中心とする企業グループに属しております。当グループでは各企業別に事業領域を明確に区分し、平成20年1月31日現在では以下ようになります。

| | | | | | |
|----------------------|------------|----------------------|------------------|-----------------|-------------|
| (株)ゲオ | メディア事業 | ゲオショップ店舗運営事業 | (株)ゲオイエス | (株)ゲオリークル | (株)ゲオグローバル |
| | | | (株)ゲオナイン | (株)ゲオアプリ | (株)ゲオシティ |
| | | | (株)ゲオステーション | (株)ゲオアクティブ | (株)ベストゲオ |
| | | 商品F C本部流通事業 | (株)ゲオサプライ | (株)イーネット・フロンティア | |
| | アミューズメント事業 | アミューズメント施設運営事業 | (株)スガイ・エンタテインメント | | (株)ゲオフロンティア |
| | 不動産事業 | 不動産販売 | (株)ゲオエステート | | |
| | その他事業 | フィットネスクラブ・ネットカフェ運営事業 | (株)ゲオフロンティア | ビッグバンスポーツ(株) | |
| | | 卸売事業 | (株)アムス | | |
| | | その他 | (株)スパイキー | (株)ゲオウェブサービス | (株)スリーワイ |
| | 持分法適用会社 | 総合リサイクルショップ運営 | (株)フォー・ユー | | |
| F C事業 | | (株)ティー・アンド・ジー | | | |
| E C・モバイル関連事業 | | (株)リテールコム | | | |
| バイク及びバイク関連商品の買取・販売事業 | | (株)アークコア | | | |

(以下省略)

第4【提出会社の状況】

5【役員の状況】

(訂正前)

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有 株式数 (株) |
|-----|--------|------|-------------|--|-------|------------------|
| | | | | (省略) | | |
| 取締役 | 企画開発部長 | 田上 滋 | 昭和37年1月15日生 | 昭和59年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ジオ入社 平成15年9月 株式会社ジオエステート (現株式会社アクティブ) 転籍 平成17年4月 当社転籍 平成17年11月 当社企画開発部次長 平成18年5月 当社取締役企画開発部長 (現任) | (注) 1 | 1,000 |
| | | | | (省略) | | |
| 計 | | | | | | 80,000 |

(注記省略)

(訂正後)

| 役名 | 職名 | 氏名 | 生年月日 | 略歴 | 任期 | 所有 株式数 (株) |
|-----|--------|------|-------------|--|-------|------------------|
| | | | | (省略) | | |
| 取締役 | 企画開発部長 | 田上 滋 | 昭和37年1月15日生 | 昭和59年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ジオ入社 平成15年9月 株式会社ジオエステート (現株式会社ジオアクティブ) 転籍 平成17年4月 当社転籍 平成17年11月 当社企画開発部次長 平成18年5月 当社取締役企画開発部長 (現任) | (注) 1 | 1,000 |
| | | | | (省略) | | |
| 計 | | | | | | 80,000 |

(注記省略)