



「再活」×2

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。



平成 26 年 12 月 12 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 保坂光二  
(コード番号 8925 東証二部)  
問合せ先 常務取締役 久保玲士  
(TEL 03-5367-2001)

## 当社の事業の状況に関するお知らせ

当社は、株主の皆様をはじめ投資者の皆様へ当社の状況を適時適切に発表することを心がけております。そして、平成 26 年 11 月 20 日付「販売用不動産の仕入契約締結及び事業の状況に関するお知らせ」で当社の事業の進捗状況についてお知らせいたしました。本日「平成 27 年 7 月期第 1 四半期決算短信」を発表すると同時に「第三者割当てにより発行される第 3 回無担保転換社債型新株予約権付社債及び第 7 回新株予約権の募集に関するお知らせ」並びに「台湾における子会社の設立に関するお知らせ」を発表いたしました。これらの発表を踏まえまして、当社へのご理解をより深めていただくため、当社の事業の状況や今後の見通しを下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 通期予想売上高に相当する仕入契約の完了（直近の状況）

平成 26 年 11 月 20 日付「販売用不動産の仕入契約締結及び事業の状況に関するお知らせ」において、平成 27 年 7 月期の予想売上高 156 億円に相当する販売用不動産の仕入契約が完了した旨お知らせしておりますが、その後も順次仕入契約締結が進んでおります。本日までの状況は次のとおりです。

平成 27 年 7 月期第 1 四半期中の売却済みの物件は 3 物件（売上高 17 億 65 百万円）で、仕入契約締結済みの物件数は、平成 26 年 11 月 20 日以降 3 物件追加され、18 物件であります。

仕入契約済み販売用不動産の内訳は、収益マンション 2 件、新築マンション 7 件、収益ビル 5 件、再開発アジャストメント事業案件 1 件、ビジネスホテル 1 件、土地・区分所有建物等 2 件であります。

#### 2. 当社業績の下期偏重傾向について

平成 26 年 7 月期の四半期ごとの業績予想に対する進捗率は、平成 26 年 11 月 20 日付「販売用不動産の仕入契約締結及び事業の状況に関するお知らせ」のとおりであり、売上高の計上が下期に偏重する傾向があります。（下記表ご参照）

下期に偏重する背景としては、不動産会社のみならず多くの企業の決算月が 3 月末とな

っており、不動産物件の取得や売却が毎年 3 月前後に集中する傾向があるためです。当社もその影響を受け、今期につきましても前期と同様、下期の比重が高いと予測しております。

平成 27 年 7 月期第 1 四半期の進捗率は下記下段表記載のとおり、予想売上高 156 億円に対して 12.4%、予想経常利益額 22 億円に対して 3.6%、予想当期純利益額 20 億円に対して 3.7%であります。

しかしながら、平成 26 年 7 月期第 1 四半期の各進捗率と比較しますと僅かながら改善がみられます。

また、平成 26 年 7 月期第 4 四半期に大きく寄与した東京都渋谷区所在の再開発アジャストメント案件と同様、今期も粗利益率が高いと見込まれる平成 26 年 11 月 10 日付「販売用不動産の仕入契約締結に関するお知らせ」で発表した東京都港区所在の再開発アジャストメント案件が含まれており、現時点では、通期の予想売上高および予想利益につきましても達成の見込みであります。なお、当該物件以外にも多くの再開発アジャストメント案件（再開発権利調整案件）情報が寄せられており、今後も再開発アジャストメント事業のトップランナーを目指し積極的に取り組んでまいります。

【平成 26 年 7 月期の四半期ごとの進捗状況】

(単位：百万円)

	1Q	進捗率	2Q	進捗率	3Q	進捗率	4Q	進捗率	通期合計
売上高	68	0.7%	1,678	16.1%	3,309	31.8%	5,344	51.4%	10,400
経常利益	5	0.3%	45	2.5%	530	29.9%	1,194	67.3%	1,775
四半期純利益	8	0.5%	44	2.7%	529	32.4%	1,049	64.3%	1,632

(注 1) 平成 26 年 7 月期第 3 四半期から連結決算を開始しているため、平成 26 年 7 月期第 2 四半期までは個別業績、平成 26 年 7 月期第 3 四半期からは連結業績の数値を記載しております。

(注 2) 1Q は平成 25 年 8 月 1 日から平成 25 年 10 月 31 日まで、2Q は平成 25 年 11 月 1 日から平成 26 年 1 月 31 日まで、3Q は平成 26 年 2 月 1 日から平成 26 年 4 月 30 日まで、4Q は平成 26 年 5 月 1 日から平成 26 年 7 月 31 日までの数値

【平成 27 年 7 月期第 1 四半期の進捗状況】

(単位：百万円)

	1Q	進捗率							通期予想
売上高	1,935	12.4%							15,600
経常利益	80	3.6%							2,200
四半期純利益	75	3.7%							2,000

3. 仕入資金確保の状況

仕入資金の確保につきましては、平成 26 年 10 月 24 日付「不動産担保融資ファシリティー契約の締結に関するお知らせ」で発表のとおり、ドイツ銀行東京支店との不動産担保融

資ファシリティ契約の締結等、徐々にではありますが、順調に金融機関の開拓が進んでおります。本日発表の「第三者割当てにより発行される第3回無担保転換社債型新株予約権付社債及び第7回新株予約権の募集に関するお知らせ」でも発表しているとおり、当社が不動産業界で勝ち抜いていくためには、手元に確実な資金がありより良い条件の販売用不動産の仕入情報を得た場合には、早期に仕入れ、バリューアップを施し売却あるいは権利調整を行い売却し、更に事業を拡大していくことが重要であると認識しております。このため、間接金融の開拓や増強のみならず、今回の直接金融による調達が必要と判断いたしました。

#### 4. 自己資本の充実、ROE重視の事業

平成26年7月期末の財政状態は、総資産40億64百万円、純資産27億87百万円（自己資本比率68.6%）、平成27年7月期第1四半期末の財政状態は、総資産46億24百万円、純資産28億22百万円（自己資本比率61.0%）となっております。

仮に、このたびの転換社債型新株予約権付社債約40億円を平成27年7月期第1四半期末の財務諸表に反映して自己資本比率を試算すると約32.7%に低下します。当社は、中長期的な自己資本比率の目標を30%としておりますが、上記の転換社債型新株予約権付社債の増加や仕入のための金融機関からの借入による販売用不動産の増加などで総資産は増加します。一方、売却活動による利益の積み上げや新株予約権の権利行使などにより自己資本も増加するものと考えております。

当社といたしましては、転換社債型新株予約権付社債の発行により調達する資金や金融機関からの借入れによる資金を活用して、販売用不動産の仕入・売却活動を着実にかつ加速をつけて実施してまいります。そして、自己資本比率30%の維持を図りつつ、既存株主様に対しましては、転換社債型新株予約権付社債の転換や新株予約権の権利行使による普通株式の増加による希薄化を上回る利益の積み上げを目指し、さらにROE（自己資本利益率）を重視した事業の遂行に邁進してまいります。

#### 5. 今後の見通し

本日付「台湾における子会社の設立に関するお知らせ」のとおり、今後は、日本国内のみならず海外においても更に不動産取得や売買に関する様々なネットワークを強化し、日本国内外における事業全体の更なるスピードアップを目指してまいります。

尚、上記により今後、今期業績予想数値並びに中期経営計画に修正の可能性が生じる場合には、判明次第お知らせいたします。

以上