

**「再活×2」**

**不動産を「再活」し、日本を「再活」する。**

**株式会社アルデプロ（東証二部上場8925）  
2021年7月期第3四半期  
決算補足説明資料**

**2021年6月14日(月)**



# 経営理念

経営理念・・・三つの豊かさの追求

理(理念)と利(利益)の追求

日常の行動指針

## ① 経済的な豊かさ

売上高ではなく、経常利益の増加を目指します。  
豊かさを実現したら、周囲に「与えられる」ようになることを目指します。

## ② 身体的な豊かさ

健康であることに感謝する心も大切です。  
身体と精神が健全であって初めて  
豊かさを実現します。

## ③ 心の豊かさ

礼節を重んじる謙虚な心、加えて、  
経済的・身体的豊かさのバランスを保ち、  
真の『心の豊かさ』を目指します。



SS = Shareholder's Satisfaction (株主満足)

CS = Customer's Satisfaction (顧客満足)

ES = Employee's Satisfaction (従業員満足)

**CSR**  
社会的存在意義の実現

# 目 次

1. 2021年7月期第3四半期 決算の概要
2. 経営計画
3. ビジネスモデル
4. 取組案件事例
5. 参考資料

# 1. 2021年7月期第3四半期 決算の概要

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。

# 2021年7月期の営業方針

**売上高重視から利益重視へ**

**売上高を追求せず、利益の積上げを重視**

**在庫回転率を上げる**

**出口を見据えたうえで、年間2～3回転を目指す**

**仲介業務にも注力**

**不動産仲介案件へも注力し、利益を獲得**

# 2021年7月期第3四半期 業績ハイライト

(連結) (単位:百万円)	2020年7月期3Q		2021年7月期3Q		前年同期比	
	実績	売上高 比率 (%)	実績	売上高 比率 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	17,212	100.0	12,191	100.0	△5,021	△29.2
売上総利益	2,952	17.2	3,312	27.2	360	12.2
販管費	549	3.2	862	7.1	312	56.8
営業利益	2,402	14.0	2,450	20.1	47	2.0
経常利益	1,610	9.4	2,134	17.5	524	32.5
親会社株主に帰属 する四半期純利益	1,744	10.1	1,757	14.4	12	0.7

# 2021年7月期第3四半期 セグメント別業績

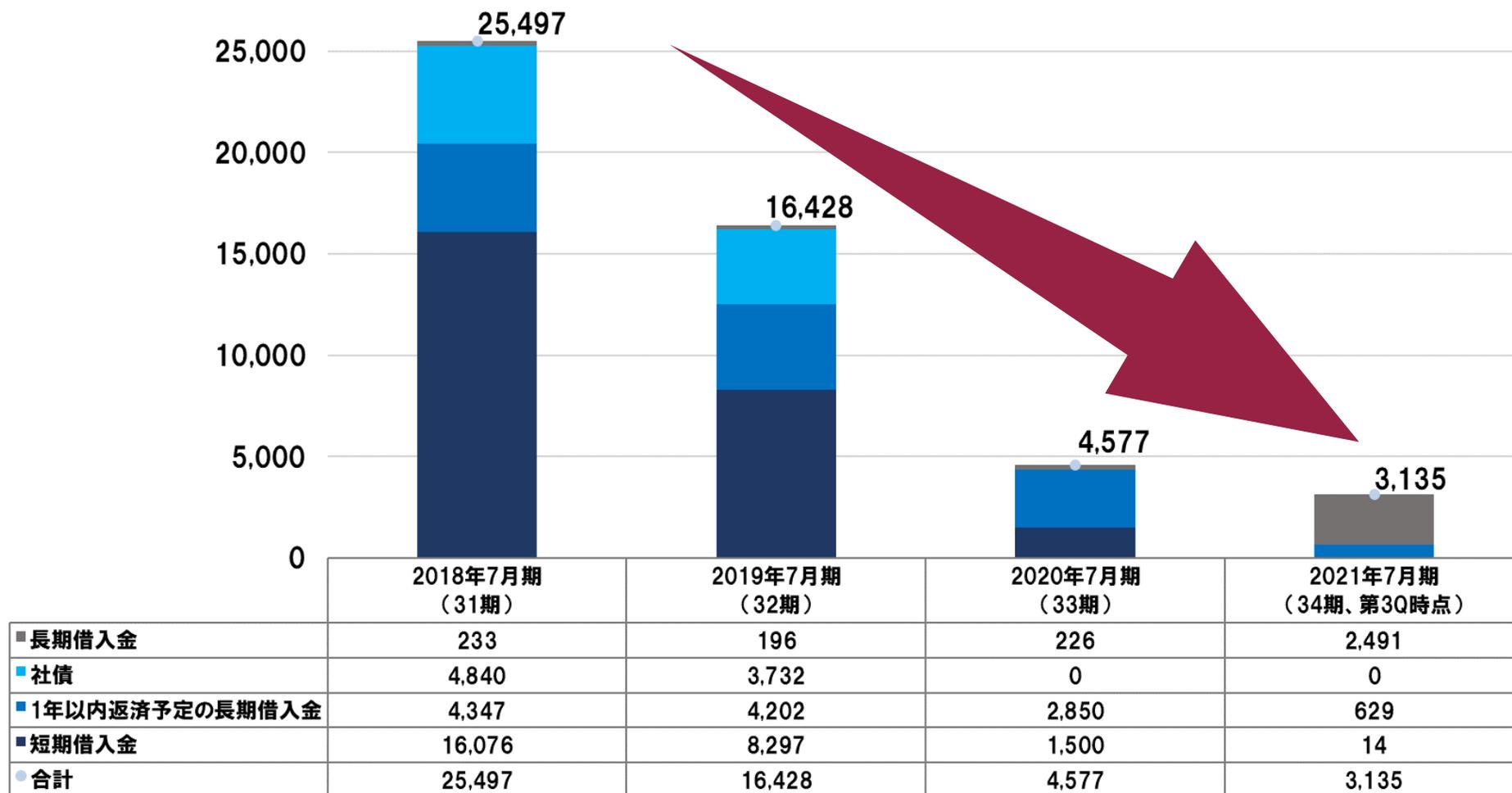
(連結) (単位:百万円)	2020年7月期3Q		2021年7月期3Q		前年同期比	
	売上高	構成比 (%)	売上高	構成比 (%)	増減	増減率 (%)
不動産再活事業	16,948	98.5	12,058	98.9	△4,890	△28.9
不動産賃貸収益等事業	264	1.5	133	1.1	△131	△49.4
合計	17,212	100.0	12,191	100.0	△5,021	△29.2

# 2021年7月期第3四半期 要約BS(負債・純資産)

【負債の部】 (単位:百万円)	2020年7月期3Q	2021年7月期3Q
<b>流動負債</b>		
内、短期借入金	1,007	14
内、預り金	3,752	2,421
内、1年内返済予定の長期借入金	26	629
<b>固定負債</b>		
内、長期借入金	4,502	2,491
<b>負債合計</b>	<b>9,858</b>	<b>5,870</b>
【純資産の部】 (単位:百万円)	2020年7月期3Q	2021年7月期3Q
資本金	2,428	2,428
資本剰余金	294	294
利益剰余金	1,310	3,534
自己株式	△2	△2
<b>株主資本合計</b>	<b>4,030</b>	<b>5,253</b>
<b>純資産合計</b>	<b>4,030</b>	<b>5,253</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>13,889</b>	<b>11,124</b>

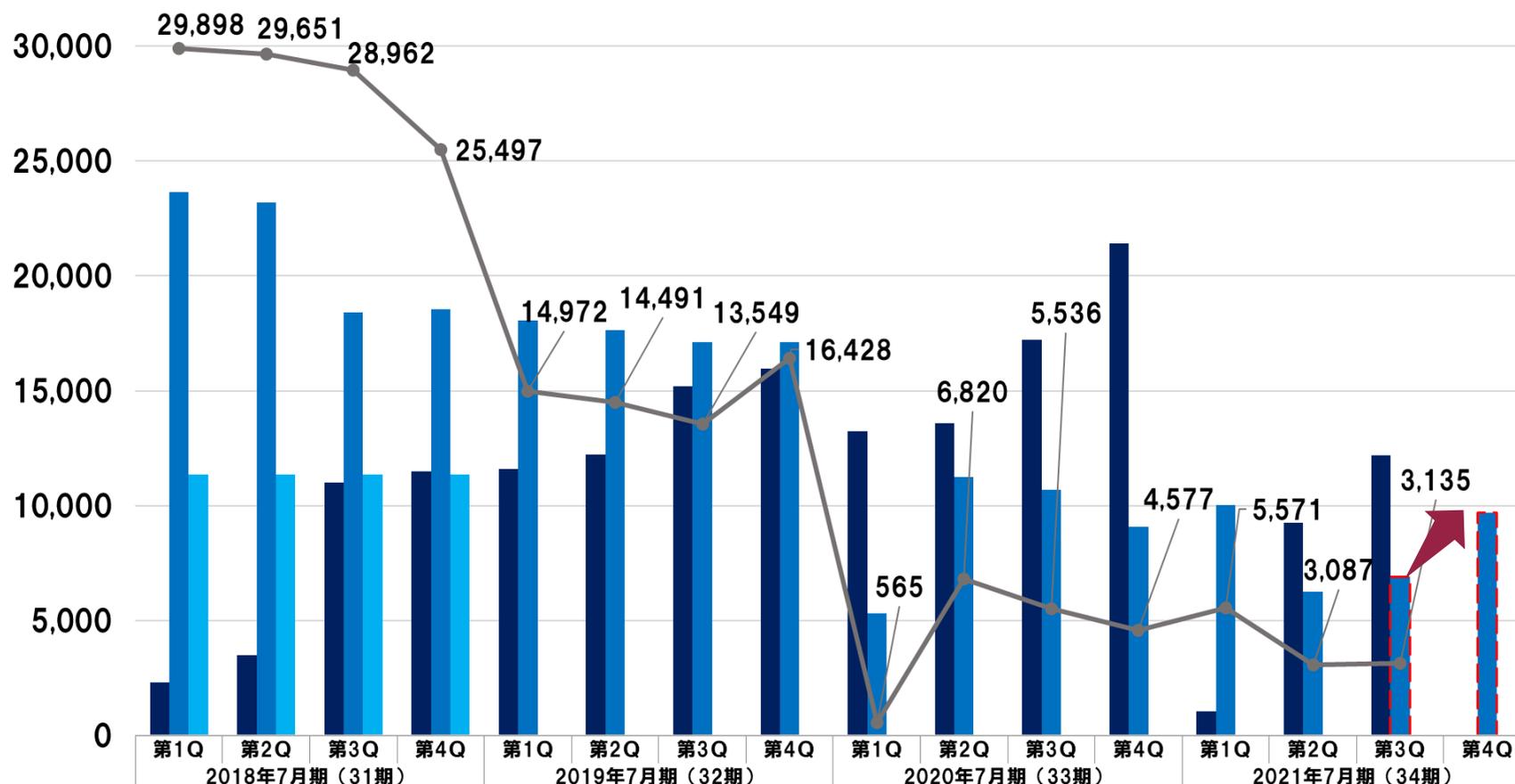
# 社債・借入金の推移

(単位:百万円) ■ 短期借入金 ■ 1年以内返済予定の長期借入金 ■ 社債 ■ 長期借入金



# 販売用不動産(在庫)の状況

(単位:百万円) ■売上高 ■販売用不動産 ■販売用不動産信託受益権 ●有利子負債



	2018年7月期 (31期)				2019年7月期 (32期)				2020年7月期 (33期)				2021年7月期 (34期)			
	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q
■売上高	2,322	3,511	11,017	11,491	11,613	12,220	15,195	15,953	13,238	13,594	17,212	21,399	1,063	9,263	12,191	
■販売用不動産	23,651	23,195	18,394	18,555	18,054	17,659	17,134	17,110	5,312	11,265	10,692	9,091	10,012	6,246	6,906	9,700
■販売用不動産信託受益権	11,352	11,361	11,362	11,362	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
●有利子負債	29,898	29,651	28,962	25,497	14,972	14,491	13,549	16,428	565	6,820	5,536	4,577	5,571	3,087	3,135	

# 事業の概況

**通期予想は、現段階では、据え置き**

**今期通期予想値と来期以降の計画を勘案して、  
物件売却を選別**

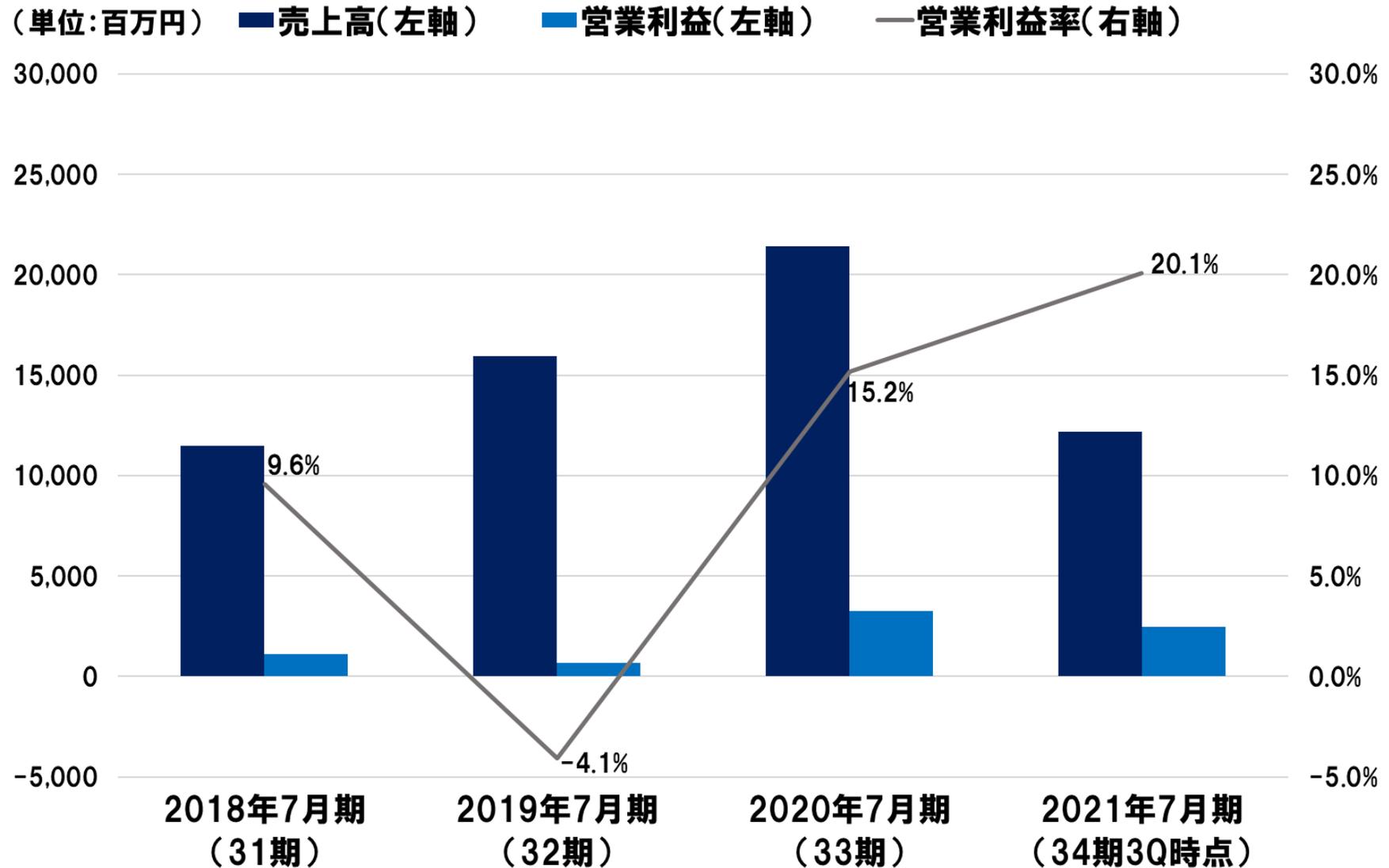
**来期以降の販売用不動産仕入にも着手済み**

**販売用不動産の売却と同時進行で、  
来期以降の販売用不動産の仕入活動に注力**

**新規金融機関の開拓**

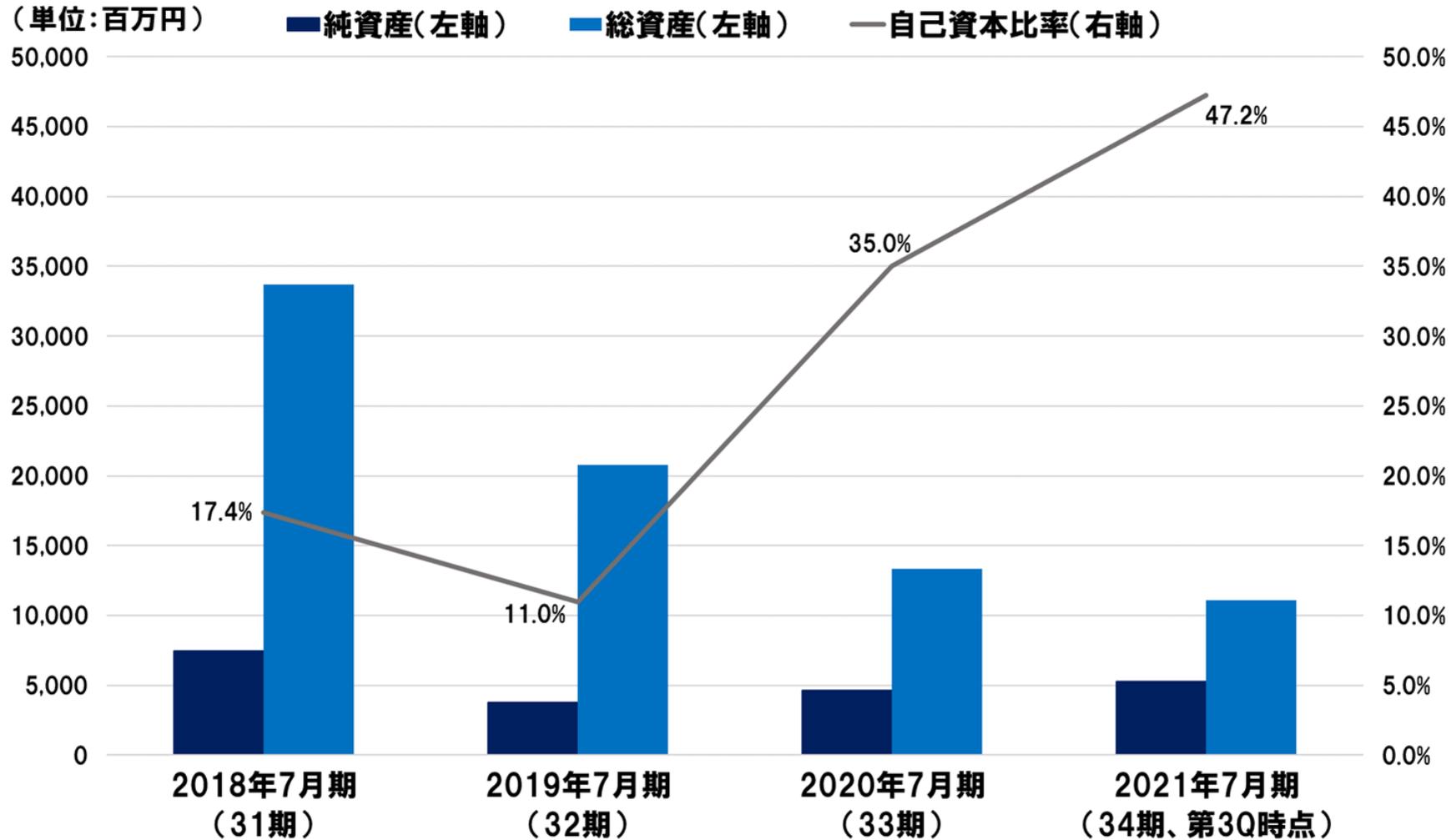
**仕入を活発化するため、資金調達先を開拓**

# 売上高営業利益率の推移



# 自己資本比率の推移

当社は、自己資本比率30%以上の維持を目標としております。



## 2. 経営計画

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

# 2021年7月期第3四半期の進捗および通期予想

(連結)	2021年7月期3Q 実績	2021年7月期 通期業績予想	通期業績予想に 対する過不足	通期業績予想に 対する進捗率 (%)
売上高 (百万円)	12,191	18,005	△5,814	67.7
営業利益 (百万円)	2,450	2,950	△500	83.1
経常利益 (百万円)	2,134	2,571	△437	83.0
親会社株主に帰属 する当期純利益 (百万円)	1,757	2,501	△744	70.3
1株当たり四半期 純利益(円)	5.30	7.63	—	—

# 情報開示の充実について

「2021年7月期第2四半期業績予想の公表に関するお知らせ」  
(2020年12月15日開示)

当社の業務内容(再活事業)から、6か月ごとの業績の状況をご確認いただくことが、投資家の皆様にとってより有益と判断。

今後の方針は…

- ・第2四半期累計期間の業績予想を発表する。
- ・四半期ごとの決算説明会を継続して行う。

# 中期経営計画策定目途について

現状は …

- 2020年7月期は、大幅な業績回復を達成。
- 100億円を超える在庫保有を目指し、来期以降の仕入にも着手。

- ① 2021年7月期の業績を確実な着地を目指す。
- ② 更に、常時100億円超の在庫保有を目途とし、年間2回転以上を目指す。
- ③ 2022年7月期(来期)は、2023年7月期以降に繋げる経営基盤の拡充時期と位置づける。
- ④ 2022年7月期(来期)において、2023年7月期以降の3カ年計画を策定していく方針。

# 当面の経営方針

## 財務の安定性を確保

- ・ 自己資本比率の30%超を継続

## 本業である不動産事業に資源を集中

- ・ 不動産事業に原点回帰

## 利益の追求(厳選した物件仕入)

- ・ 売上高の追求→利益の追求

## 新型コロナウイルス感染症対策

- ・ 新型コロナウイルス感染防止  
(マスク着用、手洗い、消毒、リモート会議、リモート商談等)の実施

# 株主還元方針について

## 方針

- ・配当政策として配当性向30%を掲げております。
- ・2021年7月期は、**配当性向20%の配当を、**予定しております。

## 自己株式取得の実施

2021年2月9日付で、自己株式取得を実施。  
19,610,000株を1,000,110,000円で取得。  
※1株=51円(2/8終値)

# 常勤取締役4名の株式取得について

## 目的

一層経営へのコミットメントを高め、株主の皆様との価値共有を促し、各取締役はさらなる株式価値ならびに企業価値の向上を目指します。

## 概要

取得の総額：250,000,000円

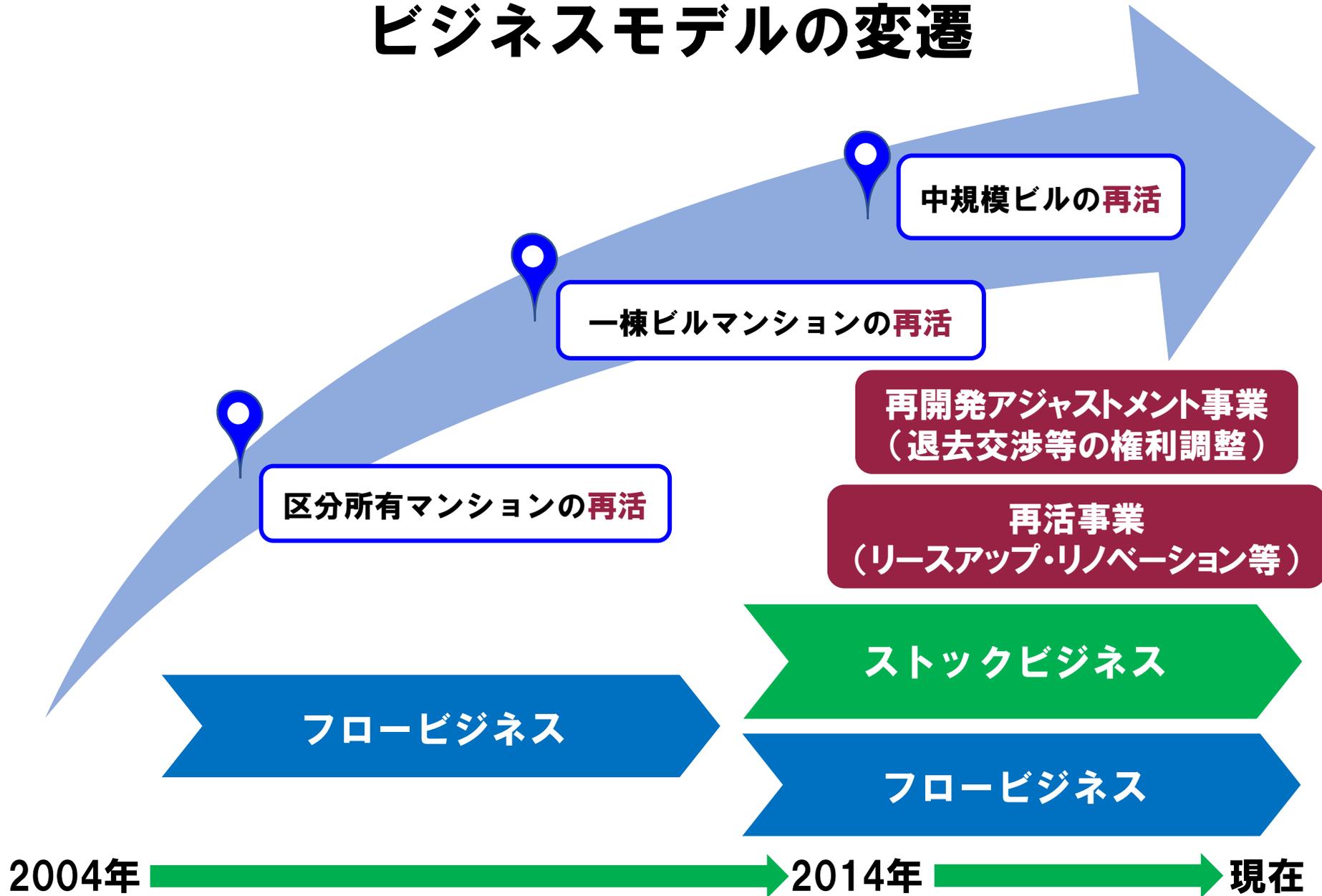
取得時期：2021年6月15日から一定期間継続

※対象の取締役4名が取得する当社株式数の合計は、令和3年6月11日時点の当社株式の終値60円で試算すると4,166,600株（発行済株式総数337,234,159株に対する割合は1.2%）となる予定です。

### 3. ビジネスモデル

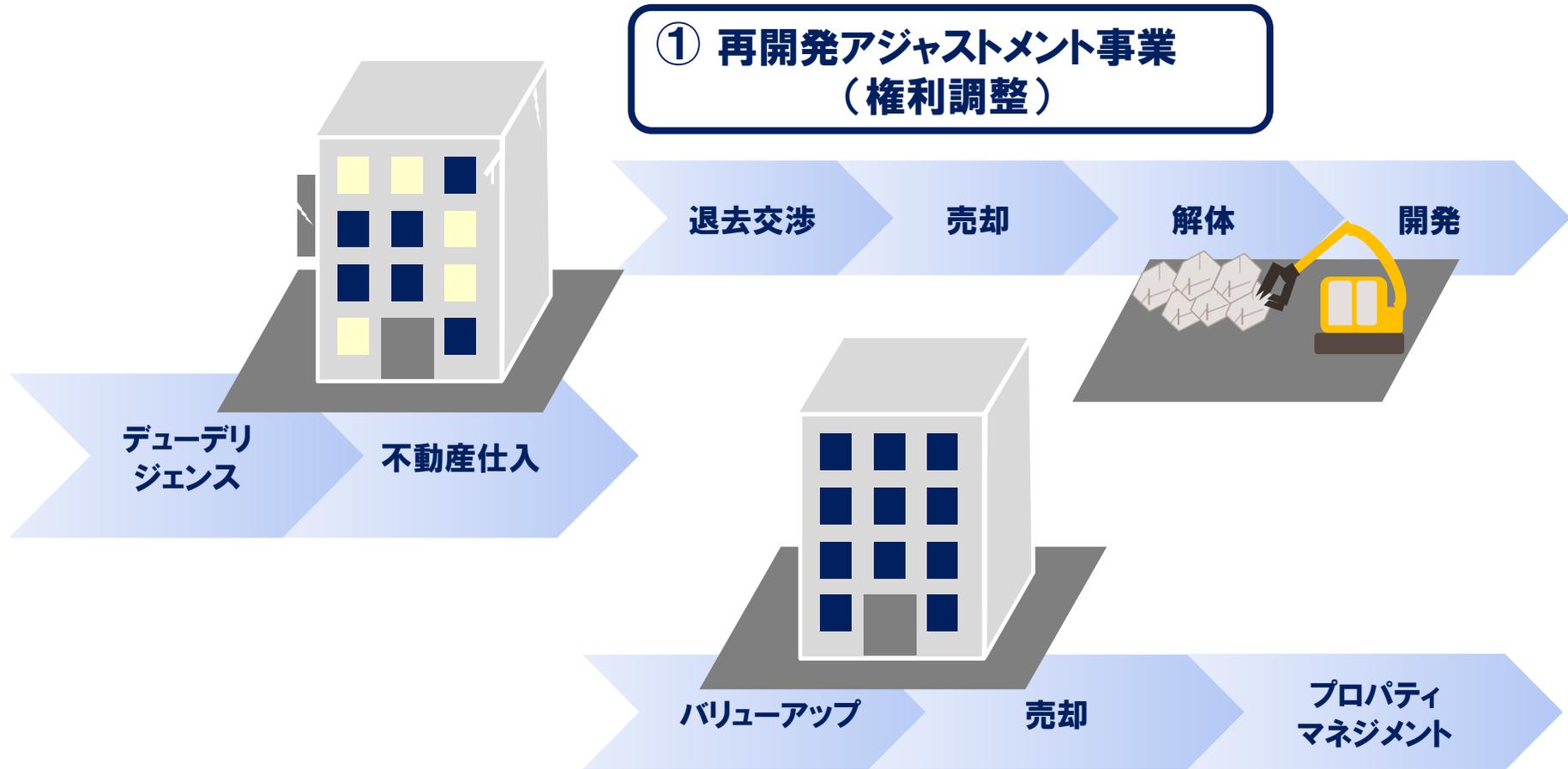
不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

# ビジネスモデルの変遷



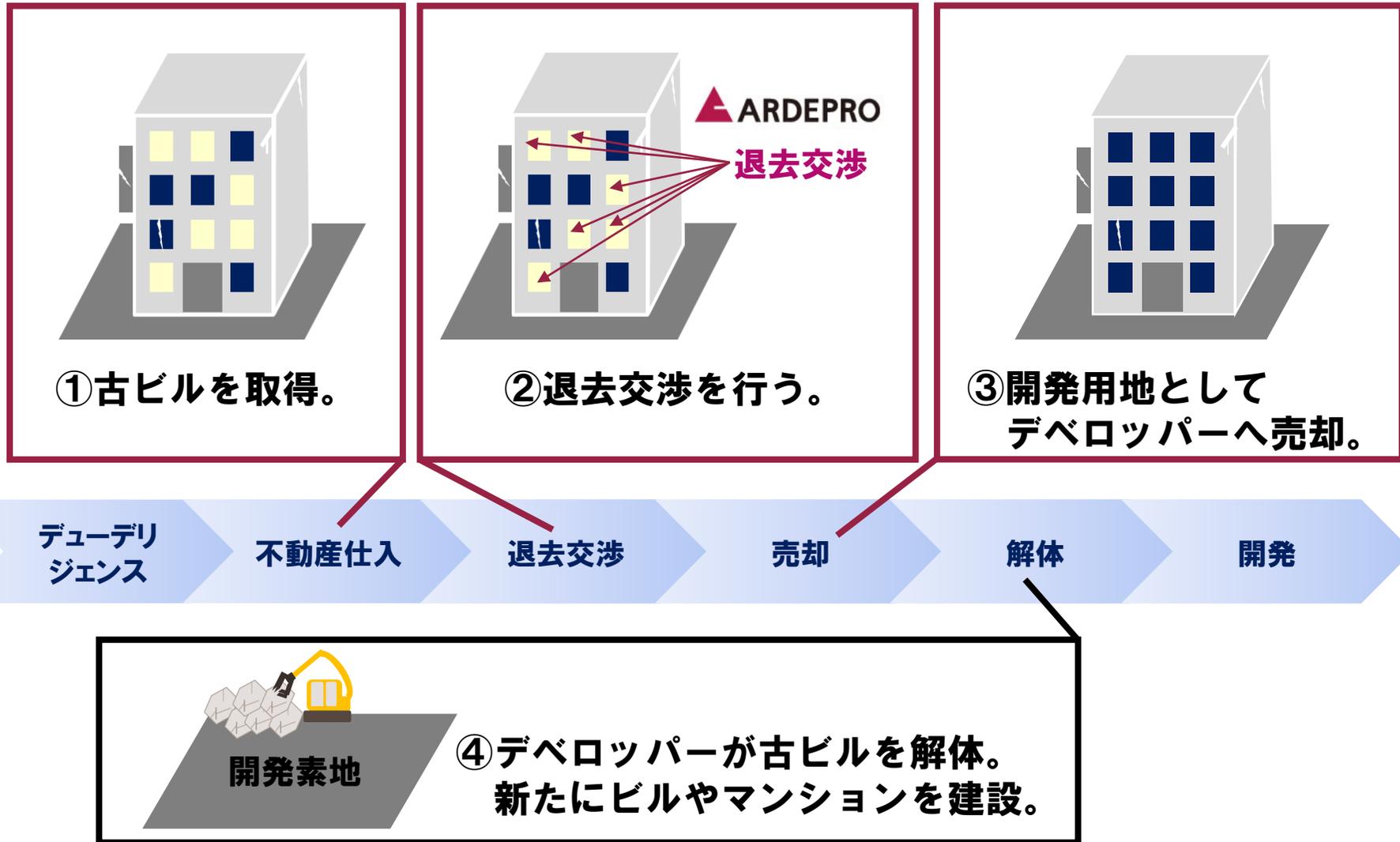
# 当社の得意とするビジネスモデル

## ① 再開発アジャストメント事業 (権利調整)



## ② 再活事業

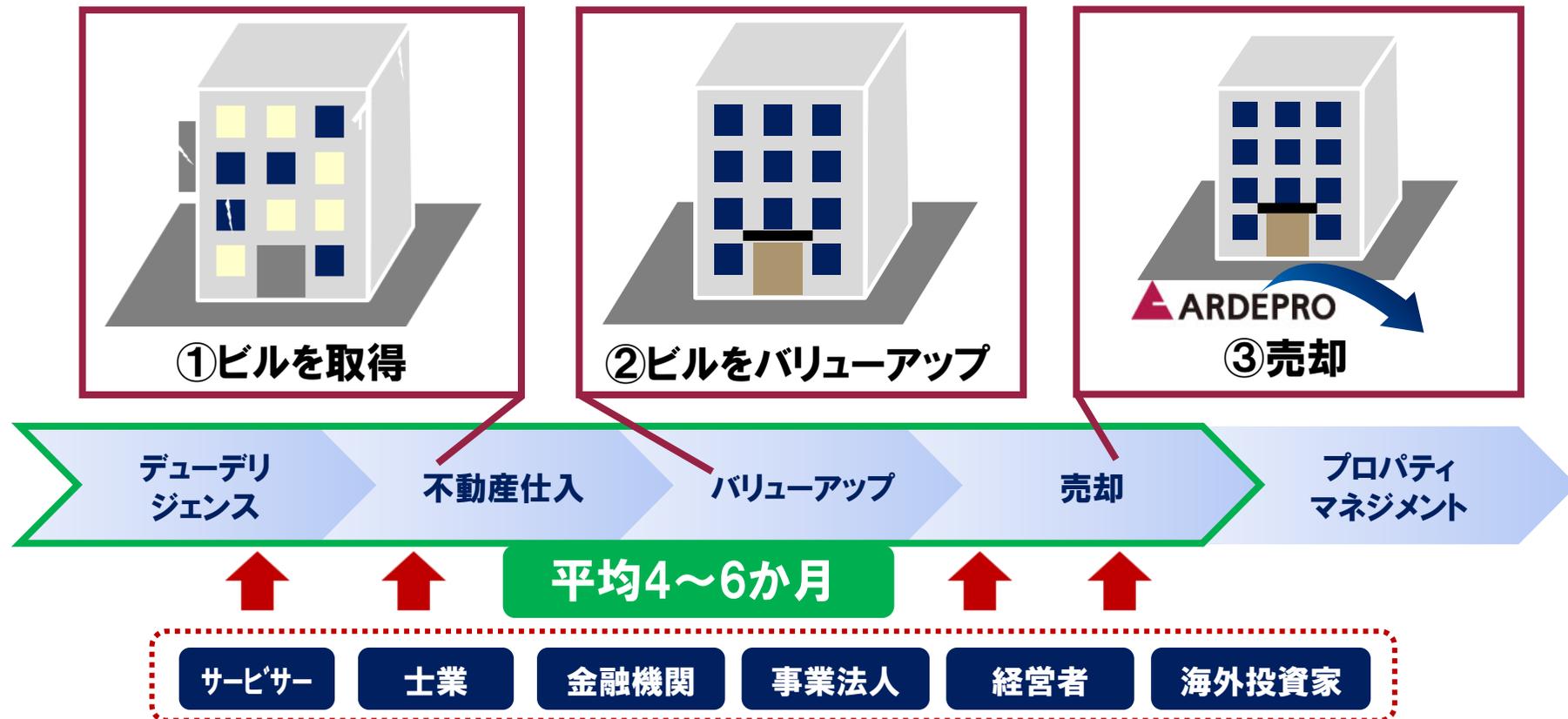
# ①再開発アジャストメント事業 基本スキーム



## ②再活事業 基本スキーム

### ポイント①

**煩雑な業務を「迅速に」「正確に」ワンストップで処理できるオペレーション体制**



### ポイント②

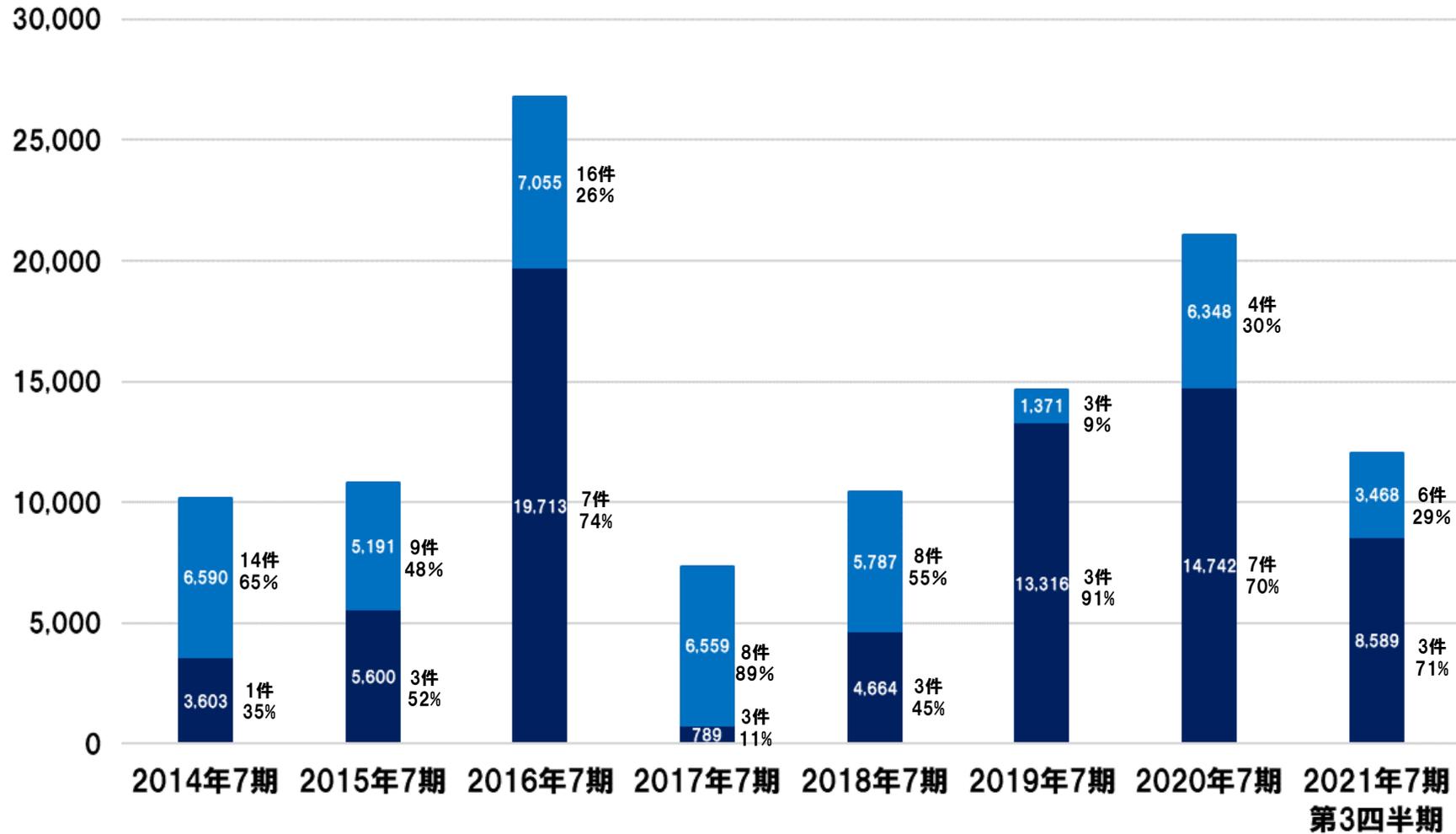
**「売り手(仕入)情報」「買い手(売却)情報」の収集力・ネットワーク力**

# 事業の売上高割合の推移

(単位:百万円)

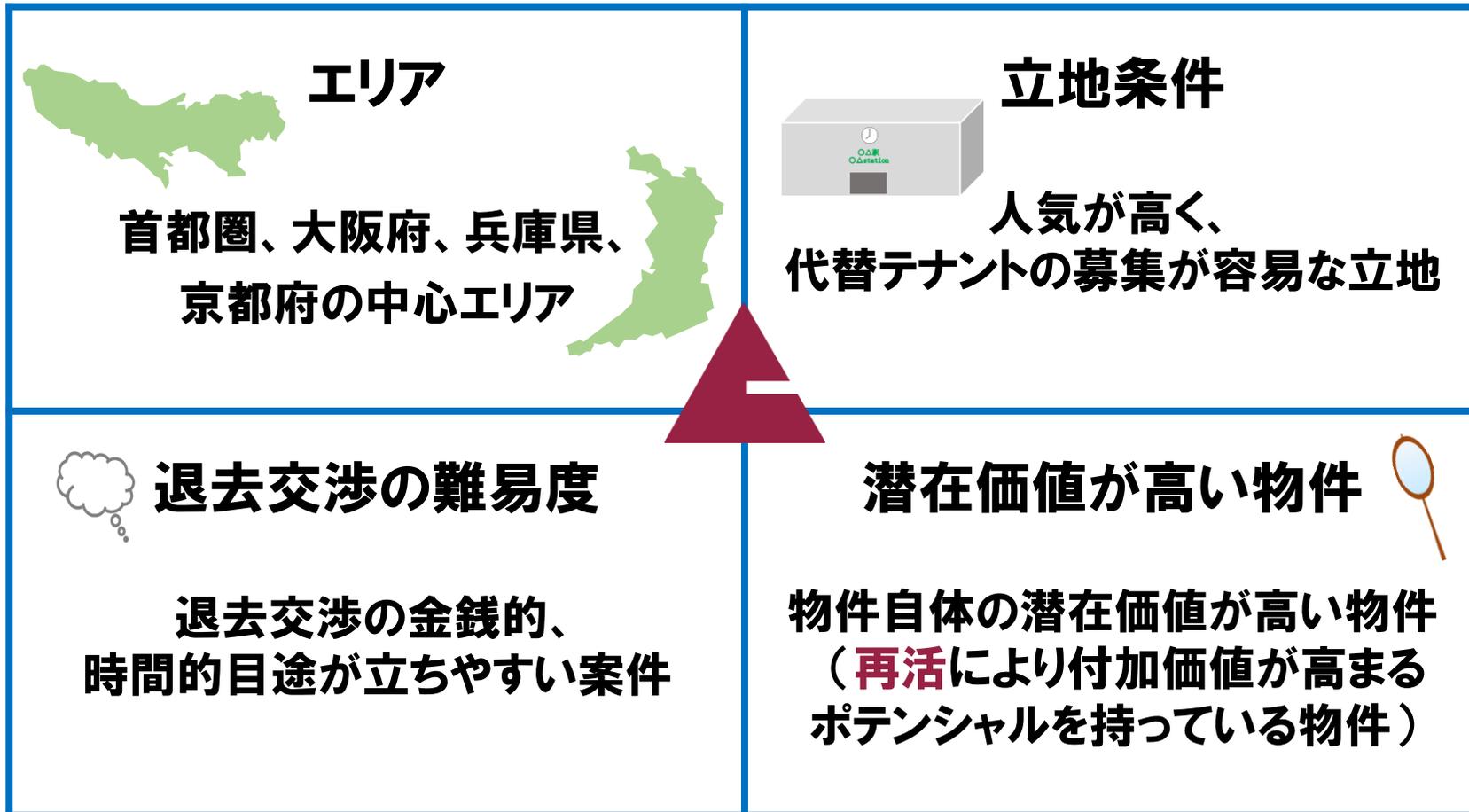
■ 再開発アジャストメント事業売上高

■ 不動産再活事業売上高



# 当社の仕入検討の基準

## 4つの仕入基準



# 権利調整案件の実績積上げに伴う 仕入情報の増加

「権利調整案件＝アルデプロ」という認知

↓  
当社の過去の取組実績から、不動産業界において、  
「権利調整案件＝アルデプロ」と認知度が更に上昇

↓  
多くの案件情報が寄せられるようになる

↓  
当社の**実績・ノウハウ**に基づき、  
仕入投資委員会を経て慎重に判断

↓  
当社社員と権利調整交渉に  
秀でた複数の弁護士事務所が  
連携した権利調整作業

↑  
実績数が増加し、  
更に**情報が寄せられる**

# 市場規模

国土交通省によると…

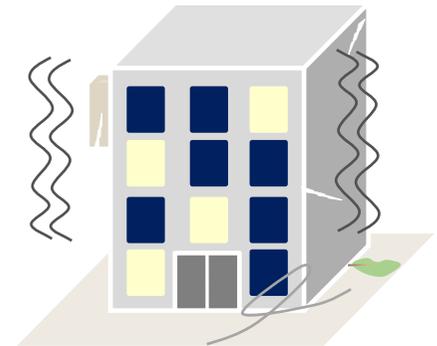
- ・住宅用途・商業用途とも既存ストックの老朽化が進展。
- ・築40年超のマンションが2017年からの20年間で、279万戸増加の見込み。
- ・東京23区のオフィスの平均築年数は30.9年(※2019年1月時点)。



老朽化が進む物件は、**増加**。  
今後、権利調整を行い、建替えや新たなビルが建設される案件の  
需要は、数多く存在。

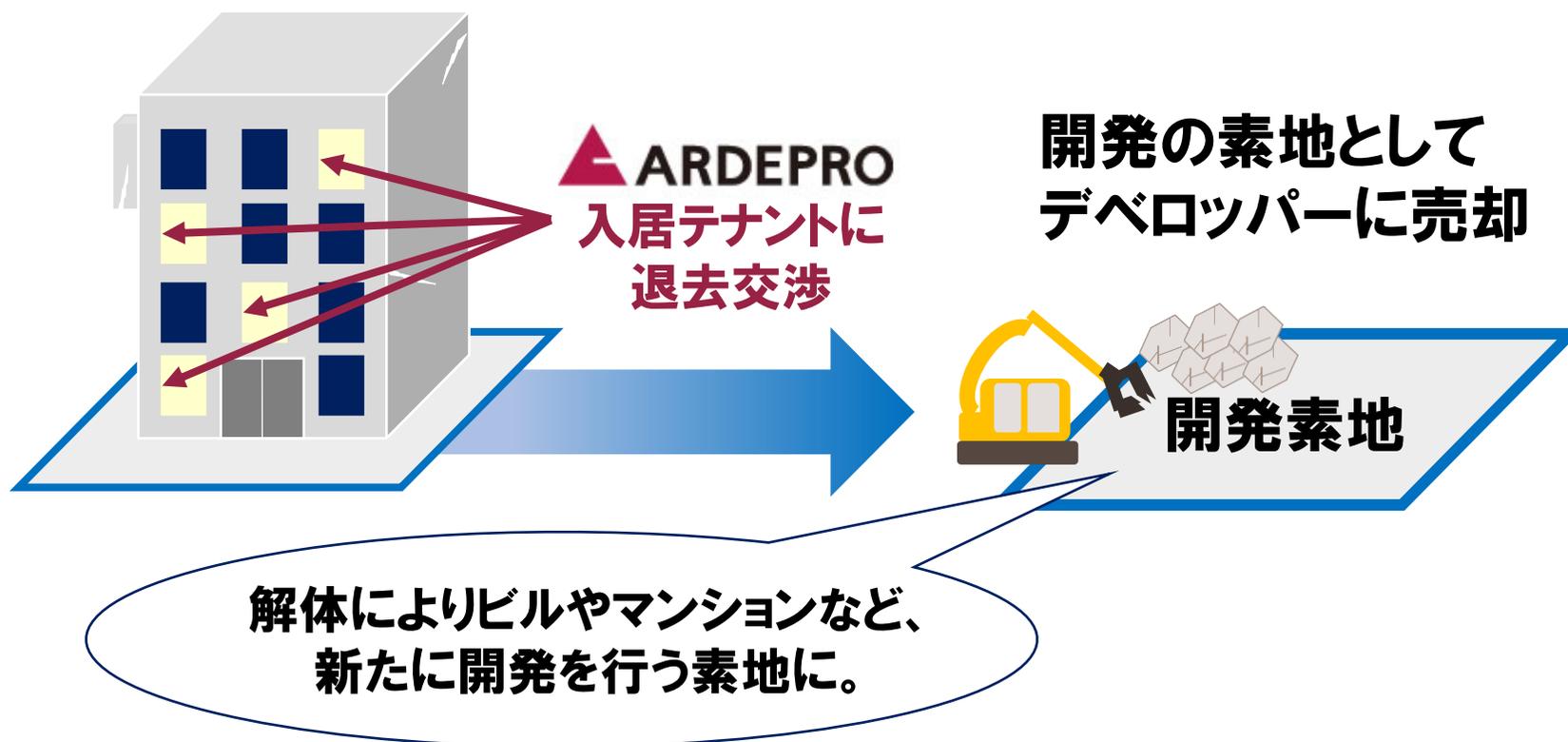


その中から、都内中心地に立地する**ポテンシャルの  
高い物件を厳選**して取り組んでいく方針。



# 再開発アジャストメント事業ーモデル1ー

- ① 不動産を仕入れ、退去交渉(権利調整)を行う。
- ② 不動産をデベロッパーに売却。



# 再開発アジャストメント事業ーモデル1ー事例



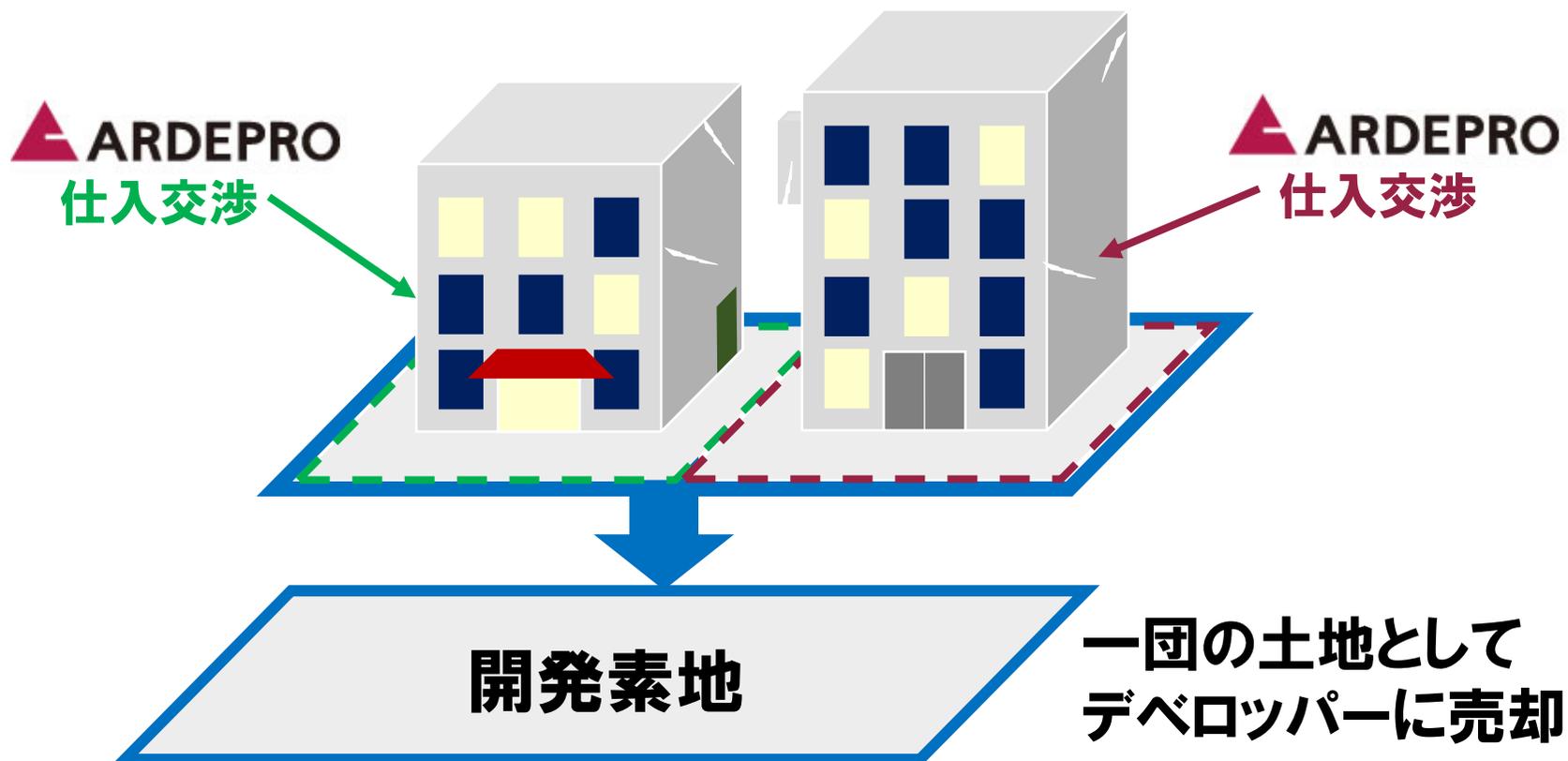
物件所在地：渋谷区神宮前三丁目



築年数	① 築53年（1968年）	
	② 築47年（1974年）	
購入時 テナント数	全	体 67件
	契約別	定期借家契約 39件
		普通借家契約 28件
		うち 店舗 18件 うち 事務所 10件

## 再開発アジャストメント事業—モデル2—

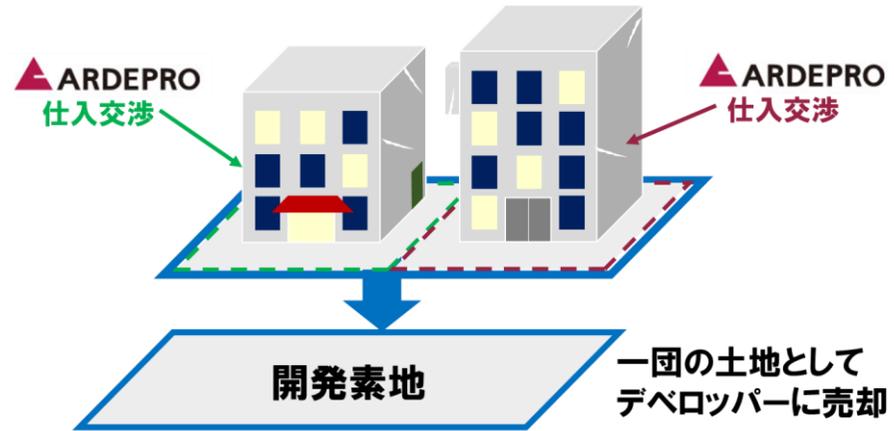
- ① 不動産(種地)を仕入れる。
- ② 仕入交渉をして、さらに隣接する不動産を仕入れる。
- ③ まとめて、デベロッパーに売却。



# 再開発アジャストメント事業—モデル2—事例



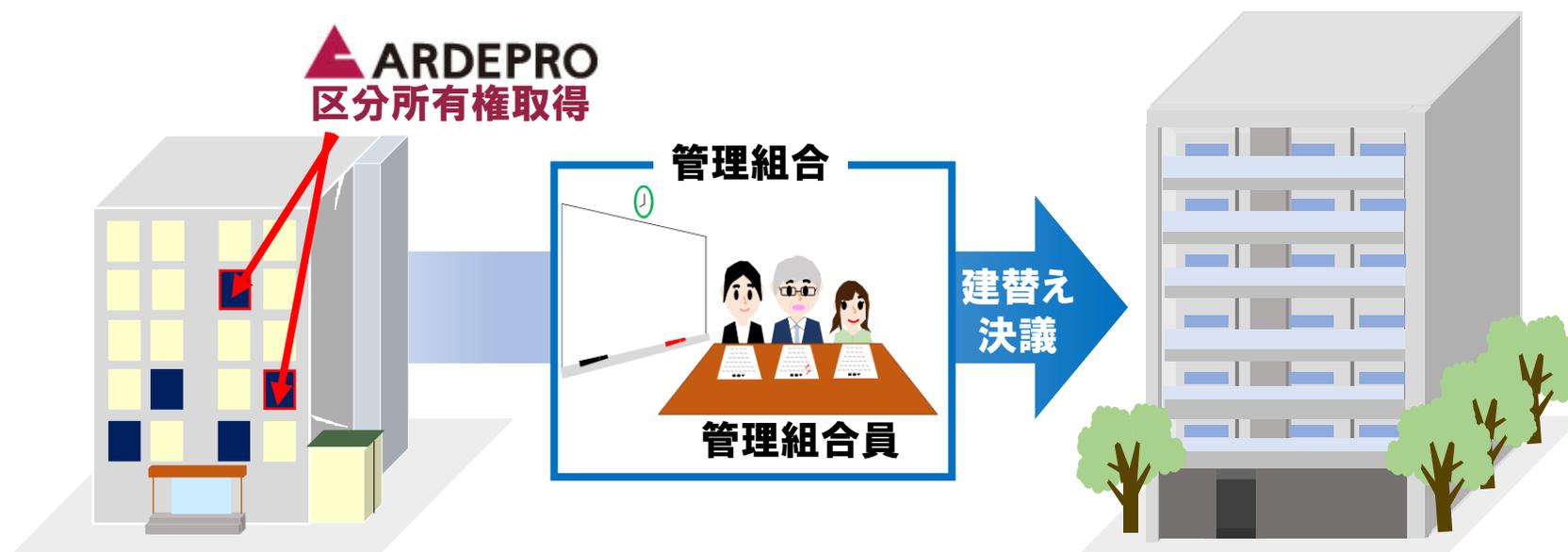
物件所在地：文京区本郷三丁目



築年数	①種地：築66年（1955年）	
	②隣接ビル：不詳	
購入時 テナント数	全	体 4件
	普通借家契約	4件
	うち 店舗 うち 事務所	2件 2件

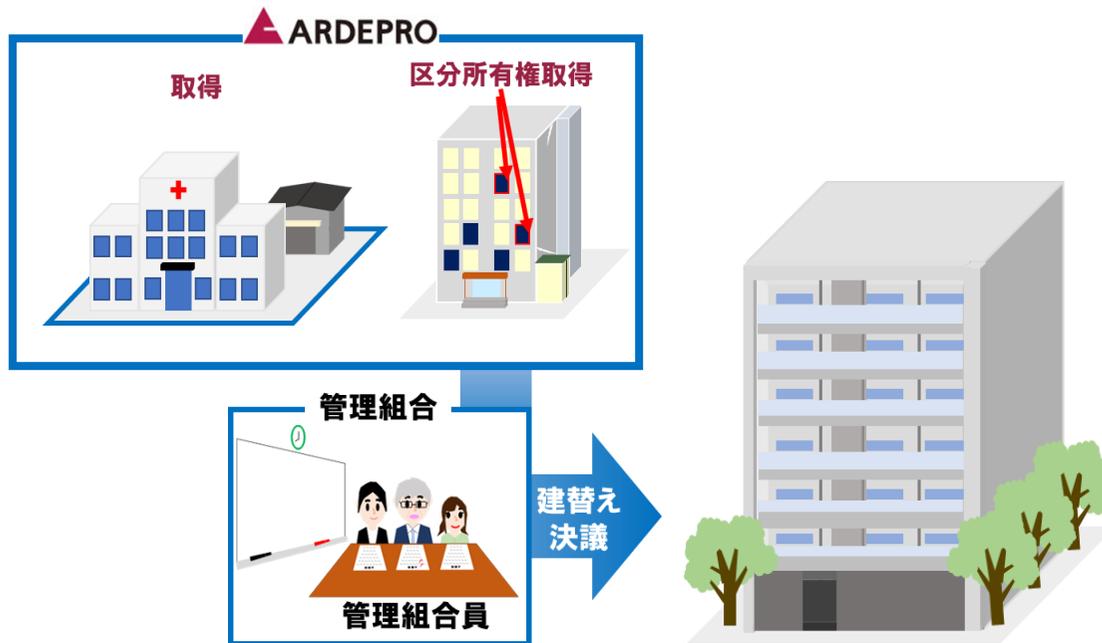
# 再開発アジャストメント事業ーモデル3ー

- ① マンションの区分所有権を取得。
- ② 管理組合総会でマンションの建替え決議を行う。
- ③ 決議の成立により、デベロッパーと協業し、建替え。



# 再開発アジャストメント事業—モデル3—事例

物件所在地：渋谷区富ヶ谷一丁目



築年数	築52年（1969年）
案件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>①耐震診断の数値が極端に低い。</li> <li>②組合員数約60名の旗振り役を担う。</li> <li>③開発デベロッパーの選定。</li> </ul>

## 4. 取組案件事例

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

# 再開発アジャストメント案件(渋谷区渋谷物件)



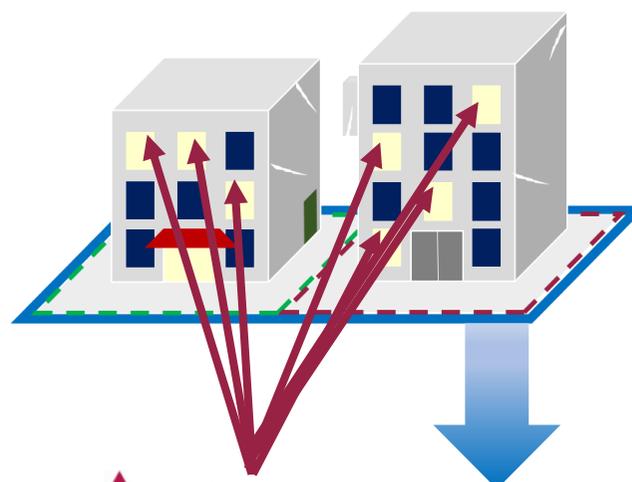
権利調整仕掛ビル2棟の  
区分所有権大半を一括取得



全ての権利を取得、テナント退去



開発業者へ一括売却



ARDEPRO  
退去交渉

開発業者へ一括売却

土地【合計】:624.75m<sup>2</sup>(約188.9坪)  
総床面積【合計】:4133.97m<sup>2</sup>

# 再開発アジャストメント案件(港区六本木物件)



土地約1,368.74㎡ (古ビル3棟を取得)



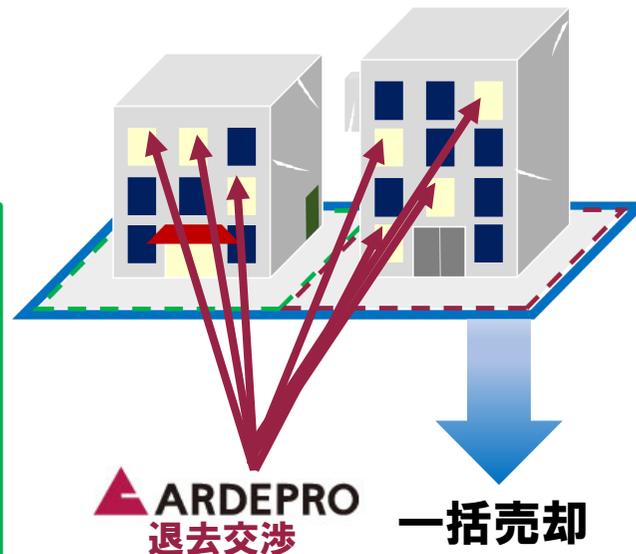
全テナント退去交渉、完了後売却



2024年ホテル完成予定



土地【合計】:約1,368.74㎡

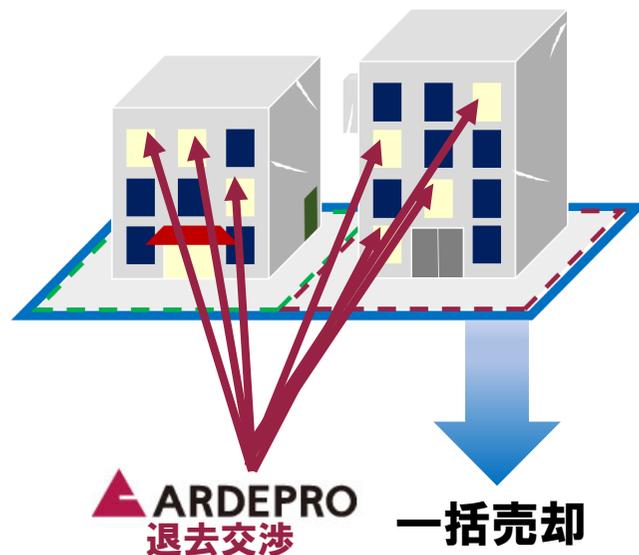


# 再開発アジャストメント案件(港区六本木物件)



3棟物件（区分含む）取得  
 ↓  
 入居テナントと退去交渉  
 （普通賃貸借契約を定期借家契約へ）

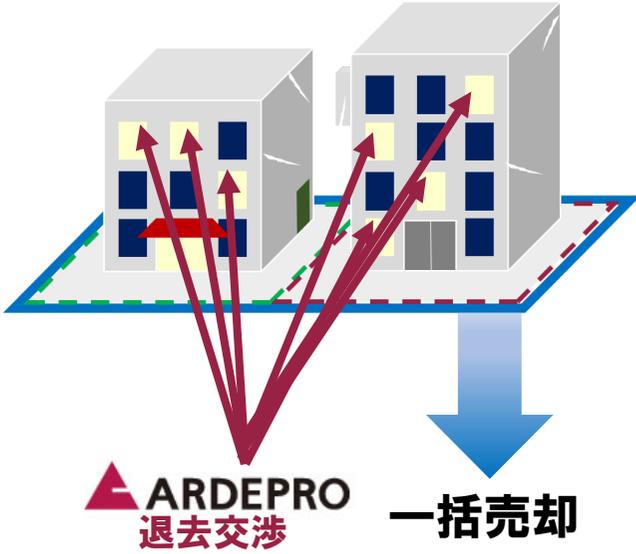
土地【合計】：810.64㎡      土地【合計】：261㎡  
 総床面積【合計】：3,085.58㎡      総床面積【合計】：883.43㎡



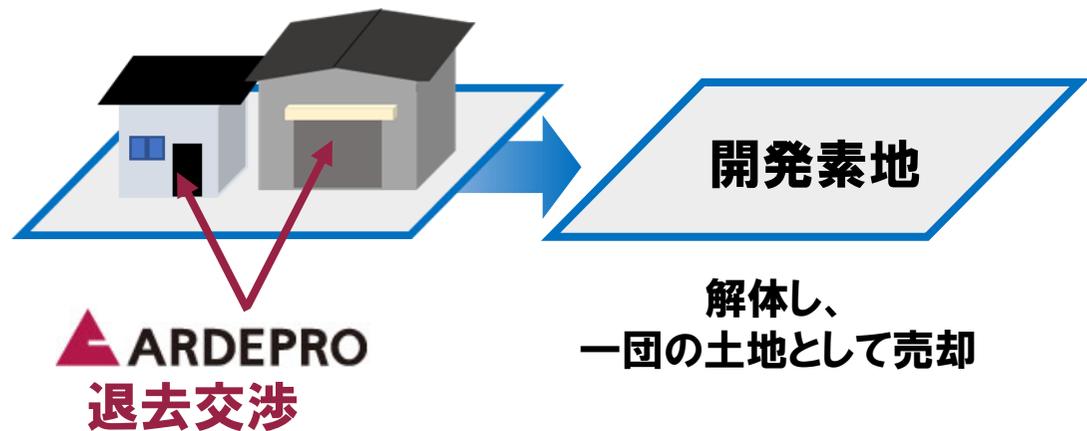
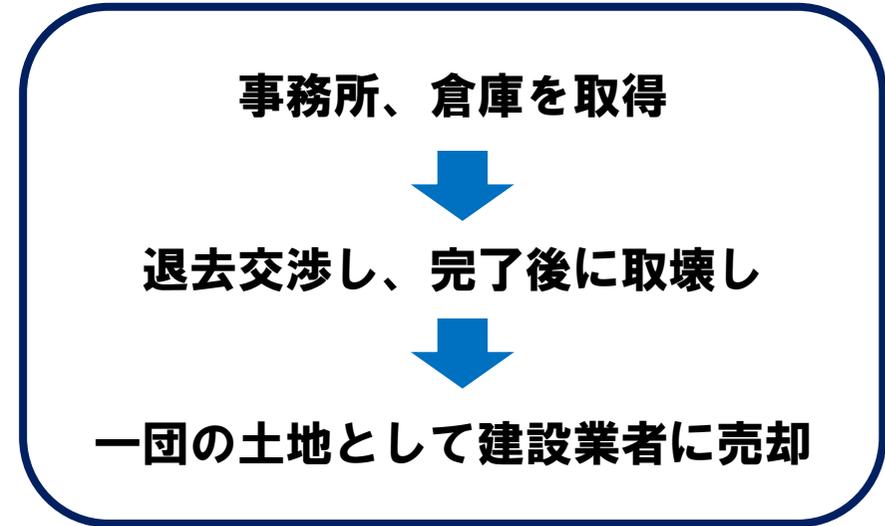
# 再開発アジャストメント案件(銀座4丁目物件)



古ビルを順次買増取得  
↓  
一団の土地としてデベロッパーに売却  
(ホテル建設)



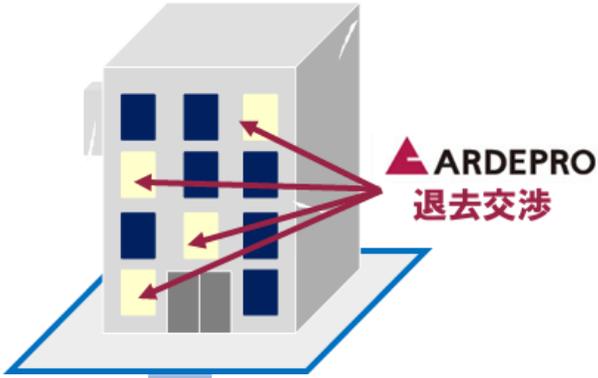
# 再開発アジャストメント案件 (大阪府吹田市原町2丁目物件)



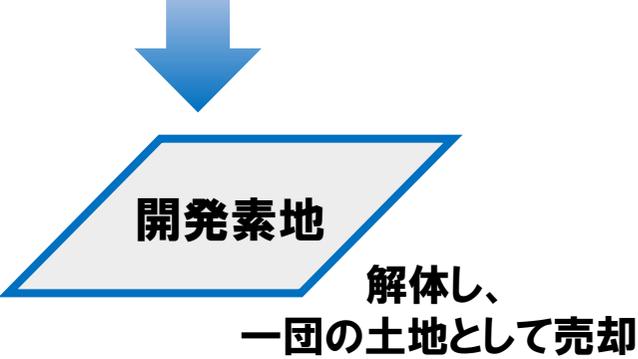
# 再開発アジャストメント案件(銀座8丁目物件)



古ビルを取得  
↓  
退去交渉し、完了後に取壊して売却



地積:251.98㎡ 延床面積:2,027.77㎡



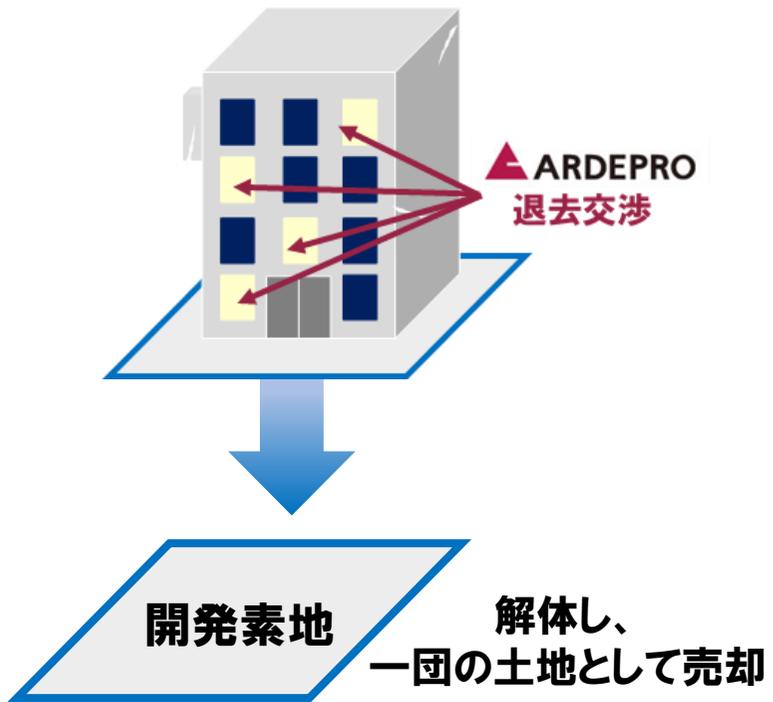
# 再開発アジャストメント案件(銀座6丁目物件)



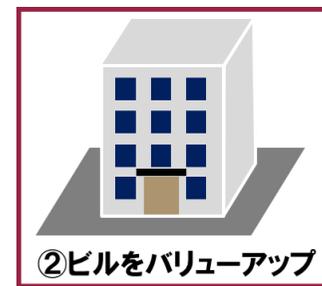
建物付土地【合計】：365.41㎡



建物付きの土地を取得  
↓  
退去交渉し、完了後に取壊して売却



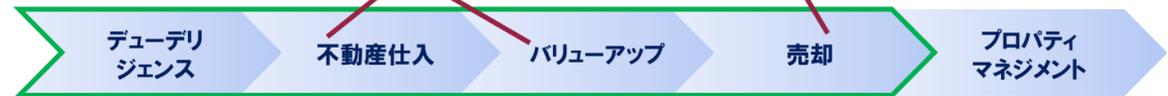
# 再活案件(新宿区歌舞伎町物件)



# 再活案件(大阪市中心区西心齋橋物件)



# 再活案件(大阪市北区大淀南一丁目物件)



## 5. 参考資料

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

# 会社概要

商号	株式会社アルデプロ (ARDEPRO Co.,Ltd.)
設立	1988年3月1日
所在地	東京都新宿区新宿三丁目1番24号 京王新宿三丁目ビル2階
大阪支店	大阪府大阪市北区西天満六丁目3番16号 梅田ステートビル8階
代表者名	椎塚 裕一
資本金	24億2,810万2,183円 (2020年7月31日現在)
発行済株式数	337,234,159株 (普通株式:単元株=100株) (2020年7月31日現在)
上場証券市場	東京証券取引所 市場第二部 (証券コード:8925)
決算月	7月末
従業員数	【単体】18名 (2020年7月31日現在)
事業内容	不動産再活事業
所属団体	社団法人 東京都宅地建物取引業協会 東京都不動産協同組合 社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
免許・登録	宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(2)第8637号 第二種金融商品取引業 関東財務局長(金商)第1203号

# 2021年7月期(第34期) マネジメント体制

役 職	氏 名
代表取締役社長	椎塚 裕一
取締役常務執行役員営業本部長	秋元 和弥
取締役執行役員企画本部長	荻坂 昌次郎
取締役執行役員管理本部長	佐藤 孝二
社外取締役 監査等委員	平田 英之
社外取締役 監査等委員	伊禮 勇吉
社外取締役 監査等委員	塚本 浩二
社外取締役 監査等委員(補欠)	木下 渉

# 当社の歩み(沿革)

年 月	概 要	経営内容	外部環境
1988年	3月 内装事業を主軸として創業		
2004年	3月 東証マザーズ市場に上場【IPO】 (証券コード:8925)		
2007年	7月 過去最高の売上・利益を達成 (売上:775億円 経常利益:113億円)		
	8月 GS証券より300億円調達 (第三者割当200億円+CB100億円)	<p>ビジネスドメインの拡大 ・PM事業 ・開発事業</p> <p>販売網の拡大 ・支店等 39ヶ所 ・関連会社 11社</p>	<p>不動産市場の好況 継続</p>
8月 サブプライム危機			
2008年	9月 リーマンショック		
2010年	6月 事業再生ADR手続成立		
2010年	10月 各支店の整理完了		
2011年	3月 東日本大震災		
2013年	7月 事業再生ADR手続終結	<p>経営資源の集中</p>	<p>サブプライム問題 リーマンショック</p> <p>不動産融資厳格化</p> <p>世界的不況 不動産需要の減退</p>
	8月 営業部を新設		
2014年	4月 大阪支店を開設		
2016年	10月 監査等委員会設置会社へ移行		

**新たな成長ステージへ**

不動産を「再活」し、



日本を「再活」する。

この資料は当社に関する情報提供のために作成したもので、当社の有価証券への投資勧誘を直接的な目的としたものではありません。本資料は2021年4月末日現在のデータに基づいて作成されており、記載された予測等については資料作成時点での当社の判断により、掲載情報の正確性、完全性を保証、確約するものではありません。また本資料内容は予告なく変更される可能性があります。