

「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 決算補足説明資料**

2021年9月14日(火)



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 決算の概要

2. 経営計画

3. 参考資料

1. 2021年7月期 決算の概要

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

2021年7月期

業績ハイライト

(連結) (単位:百万円)	2020年7月期		2021年7月期		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	21,399	100.0	18,286	100.0	△3,112	△14.5
売上総利益	3,973	18.6	3,971	21.7	△2	△0.1
販管費	728	3.4	1,010	5.5	281	38.7
営業利益	3,245	15.2	2,960	16.2	△284	△8.8
経常利益	2,352	11.0	2,391	13.1	38	1.6
親会社株主に帰属する当期純利益	2,379	11.1	2,231	12.2	△147	△6.2

当社の重要指標の営業利益率:15%超を確保。経常利益は、前年比:増益へ

2021年7月期通期連結業績予想と実績値との差異

(連結) (単位:百万円)	2021年7月期 予想	2021年7月期 実績	増減額	増減率 (%)
売上高	18,005	18,286	281	1.6
営業利益	2,950	2,960	10	0.3
経常利益	2,571	2,391	△180	△7.0
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,501	2,231	△270	△10.8
1株当たり 当期純利益	7.63	6.81	—	—

下記の引当金繰入と法人税の増加がなければ、
経常利益、当期純利益含め概ね計画どおりで着地

●貸倒引当金繰入額の計上

コロナ禍の影響等も含めて検討した結果、2021年7月期連結決算において、貸倒引当金繰入額1億68百万円を営業外費用に計上。

●法人税等の計上

期首に見込んでいた数値よりもおよそ90百万円増加したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益が減少。

2021年7月期 セグメント別業績

(連結) (単位:百万円)	2020年7月期		2021年7月期		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	21,091	98.6	18,121	99.1	△2,969	△14.1
不動産賃貸収益等事業	308	1.4	164	0.9	△143	△46.5
合計	21,399	100.0	18,286	100.0	△3,112	△14.5

販売用不動産の在庫保有期間が短縮されたため、逆に賃料収入が減少
(当社の場合、賃収の減少は、早期売却が達成されている証でもある。)

2021年7月期 要約BS(負債・純資産)

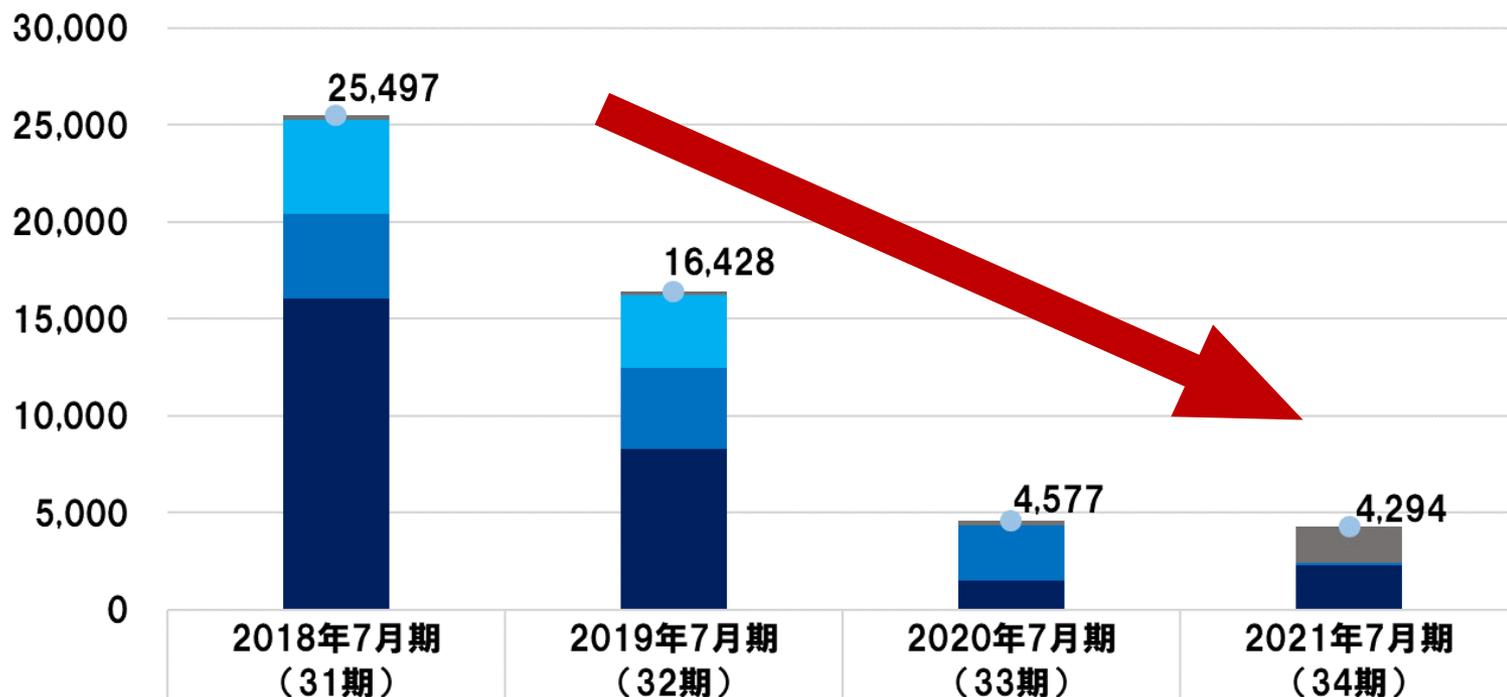
【負債の部】 (単位:百万円)	2020年7月期	2021年7月期
流動負債	8,417	4,983
内、短期借入金	1,500	2,314
内、預り金	3,355	2,200
内、1年内返済予定の長期借入金	2,850	77
固定負債	244	1,923
内、長期借入金	226	1,903
負債合計	8,662	6,906
【純資産の部】 (単位:百万円)	2020年7月期	2021年7月期
資本金	2,428	2,428
資本剰余金	294	294
利益剰余金	1,945	4,008
自己株式	△2	△1,002
株主資本合計	4,665	5,728
純資産合計	4,665	5,728
負債純資産合計	13,327	12,635

販売用不動産の売却が順調に進み、
負債が減少し、着実に、利益剰余金が増加。

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



	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)
■ 長期借入金	233	196	226	1,903
■ 社債	4,840	3,732	0	0
■ 1年以内返済予定の長期借入金	4,347	4,202	2,850	77
■ 短期借入金	16,076	8,297	1,500	2,314
● 合計	25,497	16,428	4,577	4,294

2021年7月期 要約キャッシュ・フロー

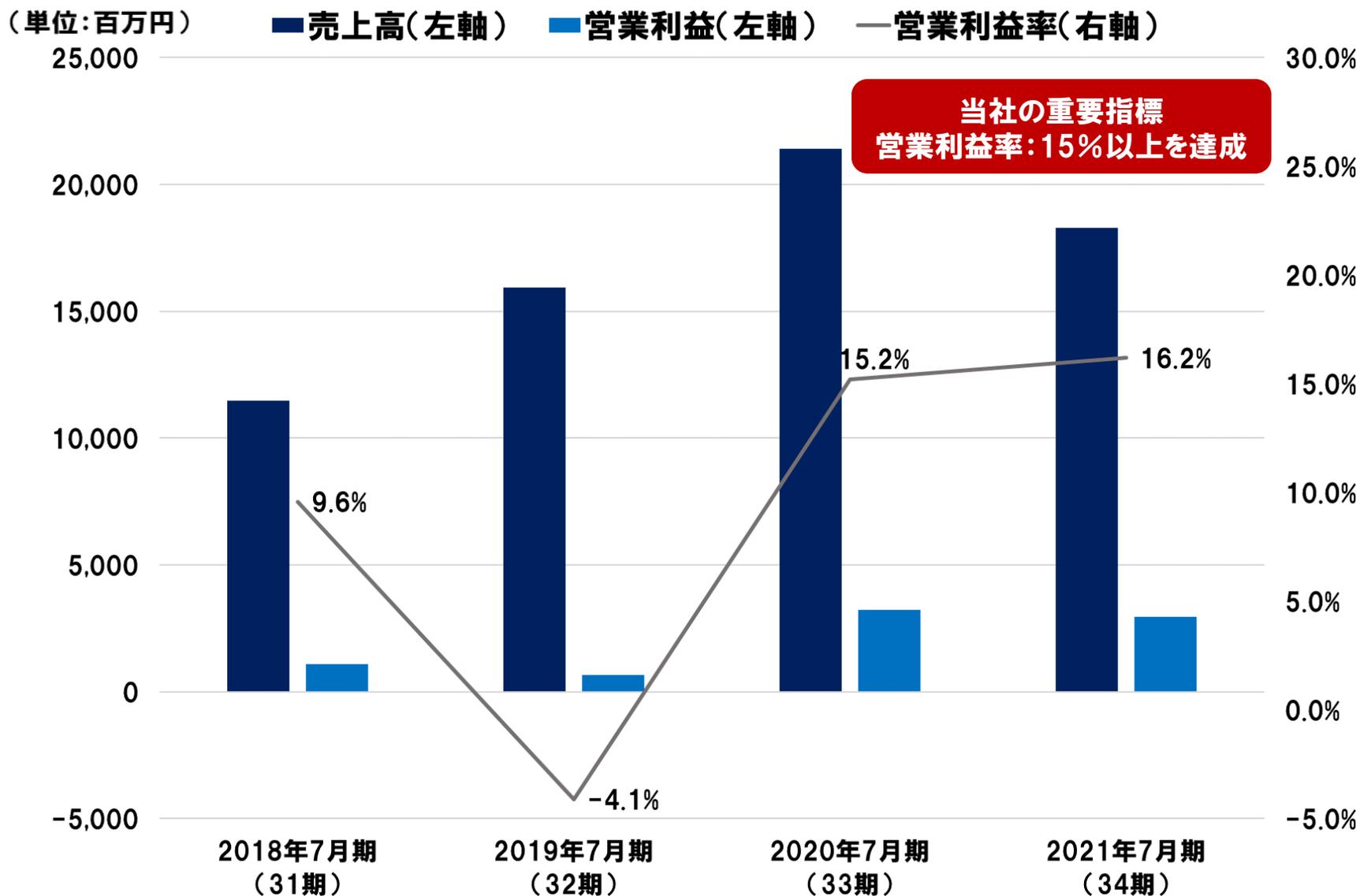
(単位:百万円)	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び 現金同等物の 期末残高
2020年7月期	7,561	55	△7,783	1,175
2021年7月期	2,084	△735	△1,554	1,509

貸付による支出:11億50百万円

長期借入金の返済による支出:52億38百万円
長期借入れによる収入:40億84百万円

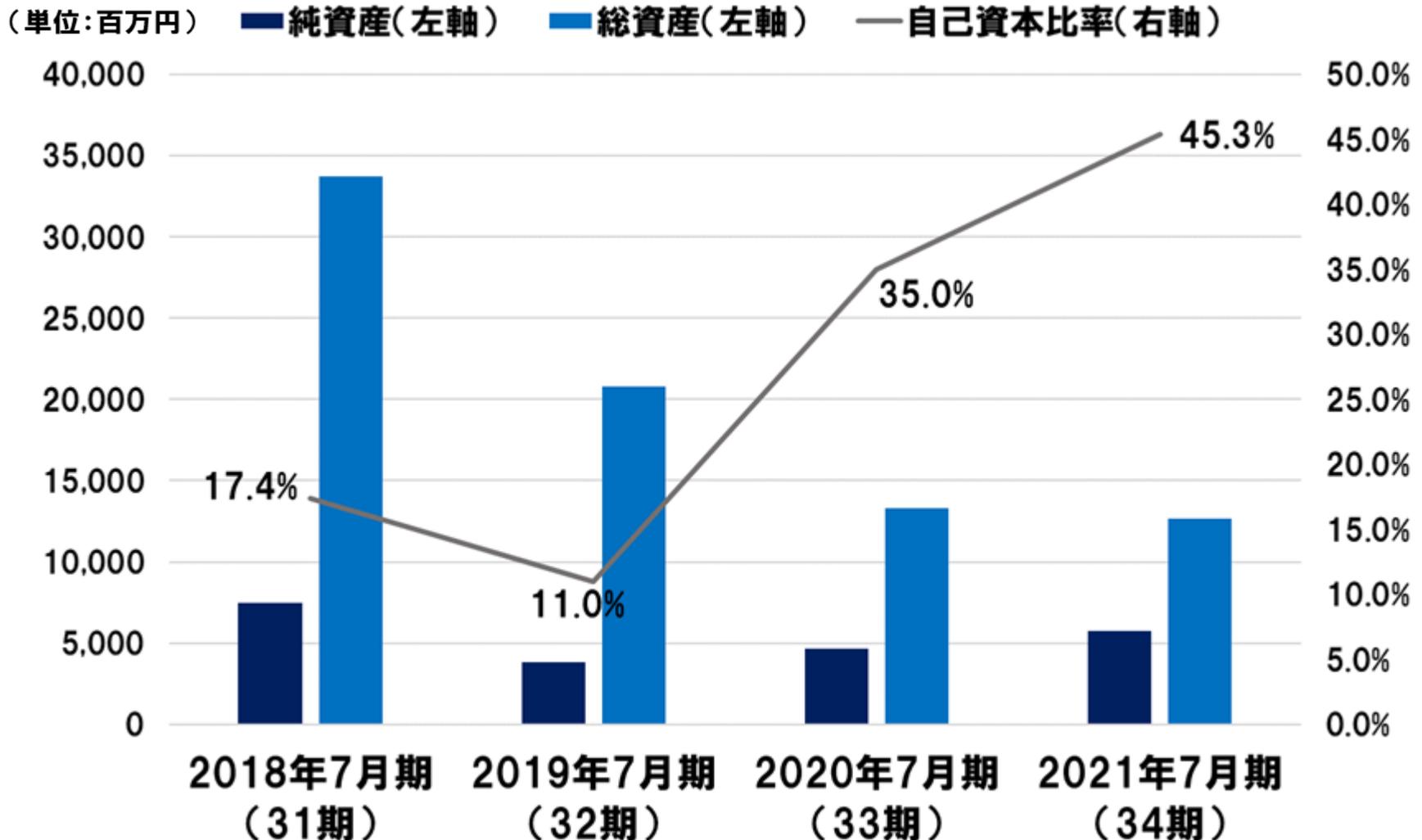
税金等調整前四半期純利益:23億89百万円
営業活動による棚卸資産の減少:11億22百万円

売上高営業利益率の推移



自己資本比率の推移

当社は、自己資本比率の維持、向上を目標としております。



不動産業界平均との比較

	業界平均	当社	差異の要因
自己資本比率	39.7%	45.3%	物件の売却、借入金の返済 ↓ 総資産が圧縮 ↓ 利益の増加→自己資本が充実
ROE (自己資本 当期純利益率)	6.1%	42.9%	自己資本を元に 効率的に物件売却 ↓ 利益獲得
ROA (総資産 経常利益率)	1.8%	18.4%	物件の売却、借入金の返済 ↓ 総資産が圧縮 ↓ 効率的に物件を売却して利益獲得

【業界平均数値を上回る理由】

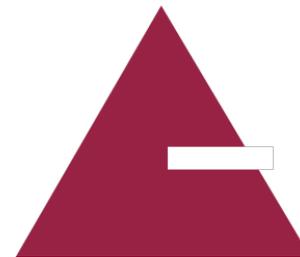
早期の物件売却→借入金の返済→物件売却による利益獲得の好スパイラル

2. 経営計画

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

2022年7月期から連結から個別の財務諸表へ

連結の子会社は、
清算し、単体決算へ



本日、公表の決算短信に記載する**2022年7月期**
の業績予想は個別の業績予想。

持分法適用会社は存在するが、連結子会社がない場合は連結でなく個別の財務諸表となるため、
単体決算に。

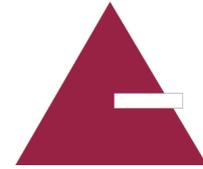
2022年7月期 業績予想

(非連結) (百万円)	2022年7月期		2021年7月期		前期比	
	予想	売上高 比率 (%)	実績	売上高 比率 (%)	増減	増減率 (%)
売上高	20,180	100.0	18,286	100.0	1,894	10.4
営業利益	3,000	14.9	2,666	16.2	334	12.5
経常利益	2,600	12.9	2,205	13.1	395	17.9
当期純利益	2,320	11.5	1,031	12.2	1,299	125.0

今期は、来期以降の3ヵ年計画へ繋げる土台作り、種まきの期。
経営基盤の盤石化を優先し、対前年比増収増益を目指す。

上記に加えて、新型コロナウイルス感染症の影響等も勘案し、保守的に策定しております。

2022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

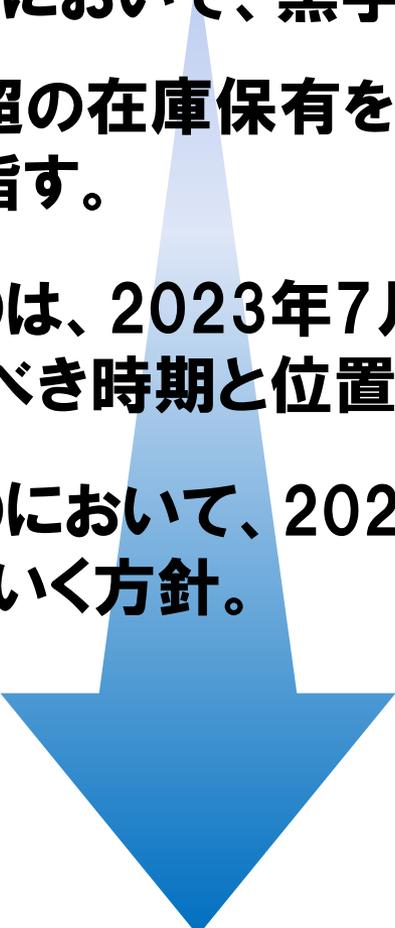
出口を見据えたうえで、年間2～3回転を目指す

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

中期経営計画策定目途について

現状は …

- ① 2021年7月期の業績において、黒字着地
 - 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(今期)は、2023年7月期以降に繋げる経営基盤を盤石化すべき時期と位置づける。
 - ④ 2022年7月期(今期)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。
- 

本日付開示の当面の経営方針

2021年9月14日付で下記4点について**開示**。

- ▲ 1. 株主還元方針について →本資料20ページ
- ▲ 2. 中期的展望について →本資料21ページ
- ▲ 3. 資本政策について →本資料22ページ
- ▲ 4. 人事戦略について →本資料23ページ

1. 株主還元方針について

現在

- ・常時100億円超の在庫保有を目標とし、**年間2回転以上**を目指す。
- ・2022年7月期(進行期)は、2023年7月期以降に繋げる**経営基盤を盤石化すべき時期**と位置づける。
- ・進行期において、2023年7月期以降の**3カ年計画**を策定していく方針。

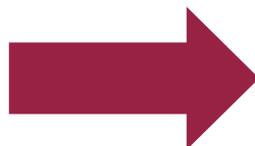
今後の配当方針

内部留保を確保しつつ、業績に応じた配当と自己株式の取得を合わせた株主還元を実施していく方針。※前期末配当額をベースとして

3カ年計画**達成**および**将来**への種まき

上記から2022年7月期の期末配当予想は、1株当たり1.5円を予定

将来的な
当社の**発展**に資する



目標

- ・健全な財務体質の維持
- ・株式価値、企業価値の向上
- ・持続的な事業発展 etc.

2. 中期的展望について

2022年7月期末までに、2023年7月期以降の
3カ年経営計画を策定し、公表する予定。



3カ年計画の骨子



企業体質の強化を目指し、利益の積み増しによりその3年間で
純資産を100億円以上積み上げていく計画とする方針。

- 純資産の増大により財務の安全性が向上
- 金融機関からの融資拡大が期待される。
- 販売用不動産の仕入拡大を図り、売上や利益の増加を目指す。



3. 資本政策について

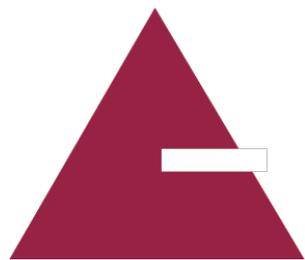
資本、業務提携およびM & Aについて

今後、当社の**成長戦略**に合致する相手先との資本提携、業務提携、M & A等を推進し、業容の拡大を目指します。

株主構成について

今後、当社のさらなる**永続的発展**が見込まれるような株主構成の構築を視野に入れてまいります。

4. 人事戦略について



少数精鋭のアルデプロ。

今後も**少数精鋭**の強みを維持しつつ、
社内に蓄積したノウハウを継承し、
永続的な発展が可能となるように
陣容の拡大と従業員の若返りを図ってまいります。

3. 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 (2021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) (2021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 (2021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)		
	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)		
2007年	8月	GS証券より300億円調達 (第三者割当200億円+CB100億円)	<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	<p>ビジネスドメイン の拡大 ・PM事業 ・開発事業</p>	
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>不動産 融資厳格 化</p>
	8月	営業部を新設		
2014年	4月	大阪支店を開設		<p>世界的不況 不動産需要 の減退</p>
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7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。