

「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）

2022年7月期第1四半期 決算補足説明資料

2021年12月15日(水)



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. 2022年7月期第1四半期 決算の概要 | P.4 |
| 2. 経営計画 | P.16 |
| 3. 参考資料 | P.19 |

1. 2022年7月期第1四半期 決算の概要

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

2022年7月期第1四半期

業績ハイライト

(単位:百万円)	2021年7月期1Q (連結)		2022年7月期1Q (単体)		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	1,063	100.0%	3,759	100.0%	2,695	253.5%
売上総利益	115	10.9%	582	15.5%	466	403.3%
販管費	140	13.2%	200	5.3%	59	42.6%
営業利益	△24	△2.3%	381	10.2%	406	—
経常利益	△109	△10.3%	317	8.5%	427	—
四半期純利益	△109	△10.3%	224	6.0%	334	—

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

2022年7月期第1四半期 セグメント別業績

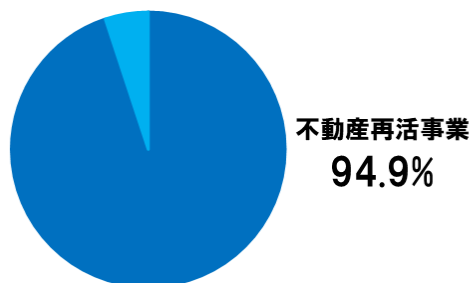
当社の場合、賃料収入の減少は、早期売却が達成されている証拠となります。

(単位:百万円)	2021年7月期1Q (連結)	2022年7月期1Q (単体)	前年同期比	
	売上高	売上高	増減	増減率
■不動産再活事業	1,009	3,732	2,723	269.9%
■不動産賃貸収益等事業	54	26	△27	△50.6%
合計	1,063	3,759	2,695	253.5%

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

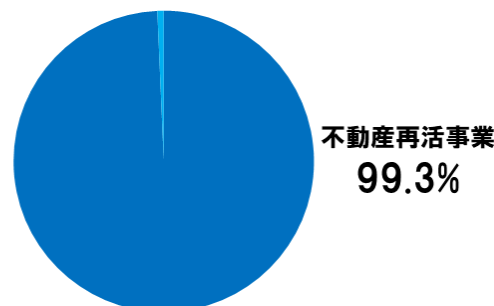
構成比

不動産賃貸収益等事業
5.1%



2021年7月期1Q

不動産賃貸収益等事業
0.7%



2021年7月期1Q

2022年7月期第1四半期 要約BS(資産)

(単位:百万円)

【資産の部】	2021年7月期1Q (連結)	2022年7月期1Q (単体)
流動資産	11,622	9,536
現金及び預金	664	1,142
販売用不動産	10,012	7,928
その他	299	465
固定資産	1,616	2,553
有形固定資産	5	5
無形固定資産	0	4
投資その他の資産	1,610	2,543
資産合計	13,238	12,090

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

仕掛り案件を含め、在庫100億円超を維持しつつ、2022年7月期1Qで約40億円の売上を計上。

2022年7月期第1四半期 要約BS(負債・純資産)

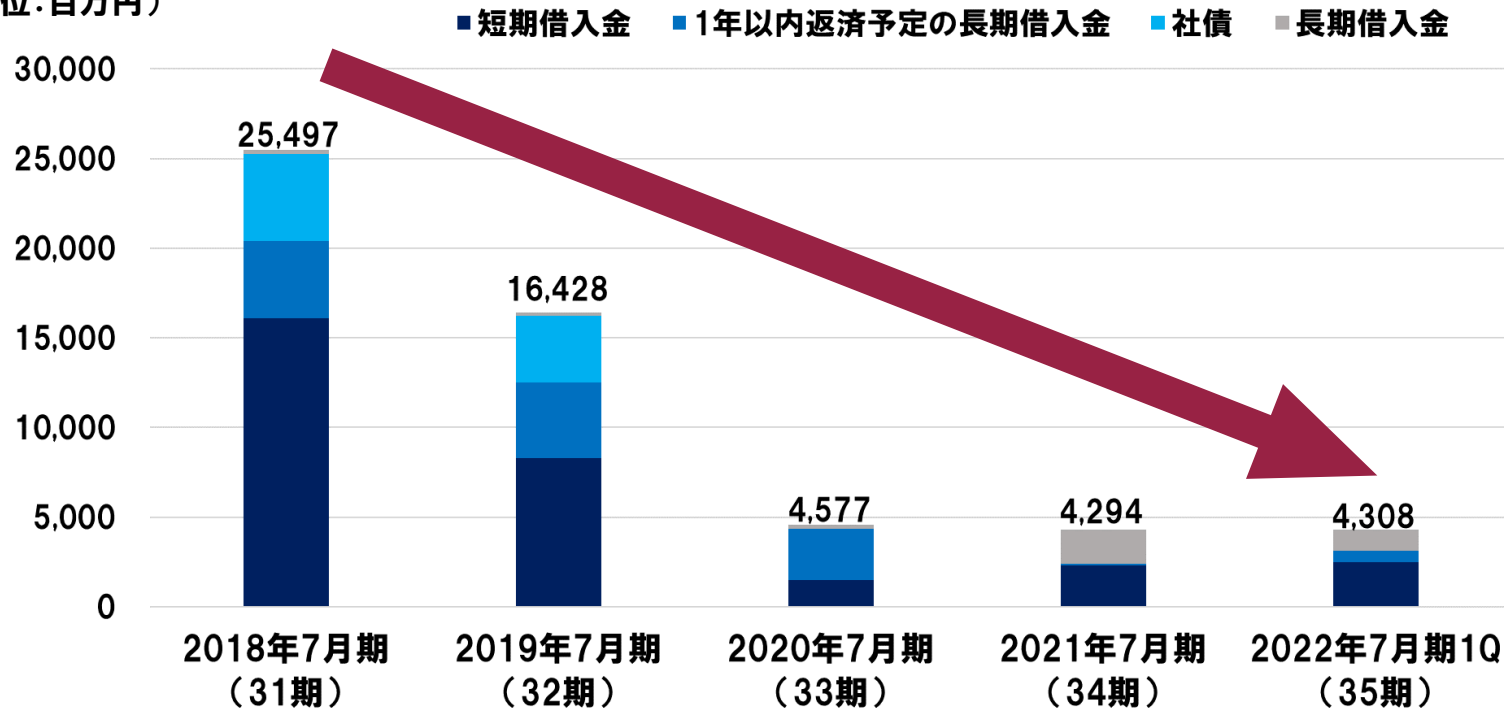
(単位:百万円)

【負債の部】	2021年7月期1Q (連結)	2022年7月期1Q (単体)
流動負債	8,618	5,381
内、短期借入金	2,273	2,472
内、預り金	3,022	2,037
内、1年内返済予定の長期借入金	3,082	629
固定負債	234	1,228
内、長期借入金	216	1,206
負債合計	8,852	6,609
【純資産の部】	2021年7月期1Q (連結)	2022年7月期1Q (単体)
資本金	2,428	2,428
資本剰余金	294	294
利益剰余金	1,666	3,761
自己株式	△2	△1,002
株主資本合計	4,386	5,481
純資産合計	4,386	5,481
負債純資産合計	13,238	12,090

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

社債・借入金の推移

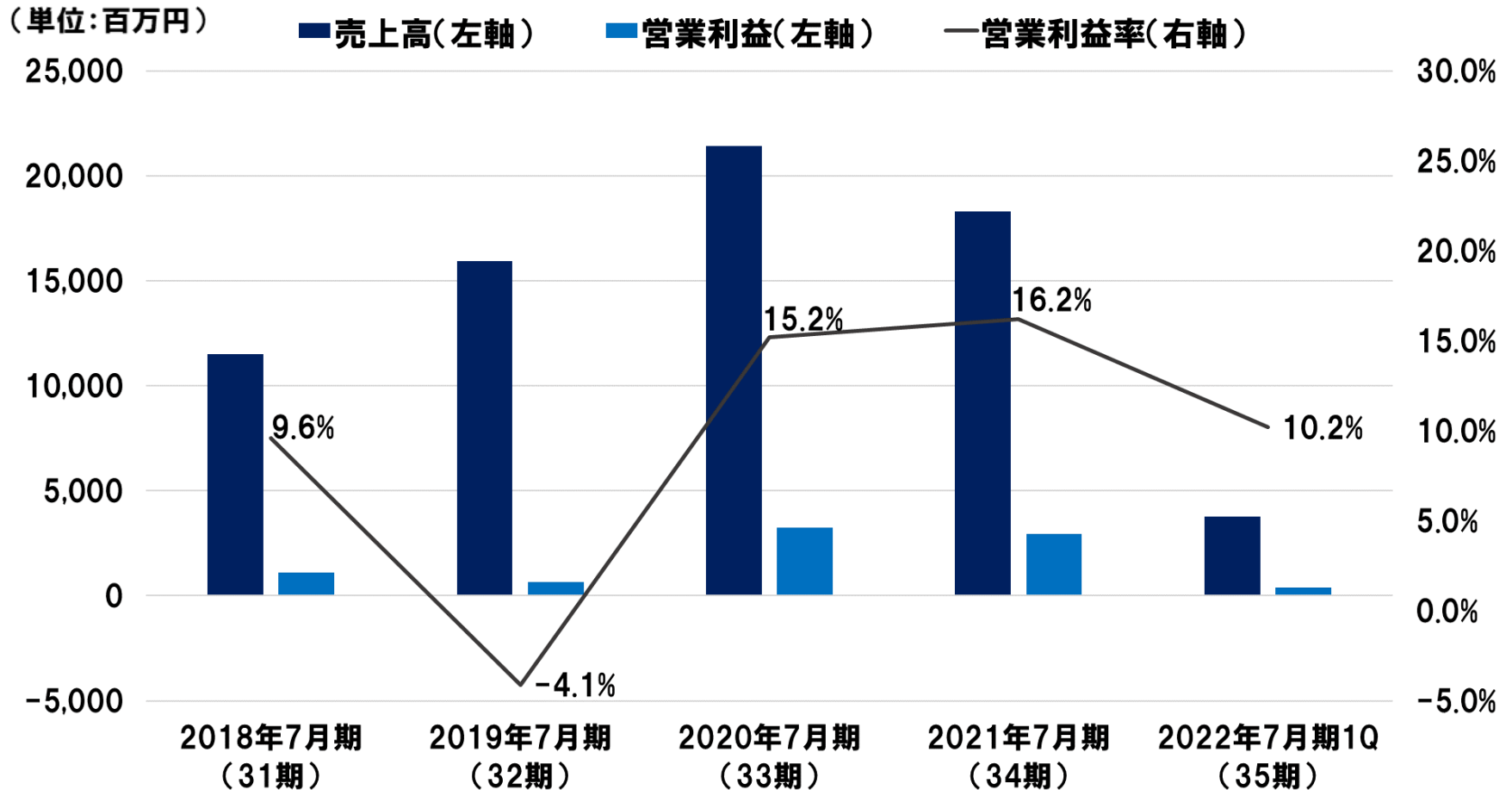
(単位:百万円)



	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)	2022年7月期1Q (35期)
短期借入金	16,076	8,297	1,500	2,314	2,472
1年以内返済予定の長期借入金	4,347	4,202	2,850	77	629
社債	4,840	3,732	0	0	0
長期借入金	233	196	226	1,903	1,206
合計	25,497	16,428	4,577	4,294	4,308

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期までの実績は連結実績を記載しております。

売上高営業利益率の推移

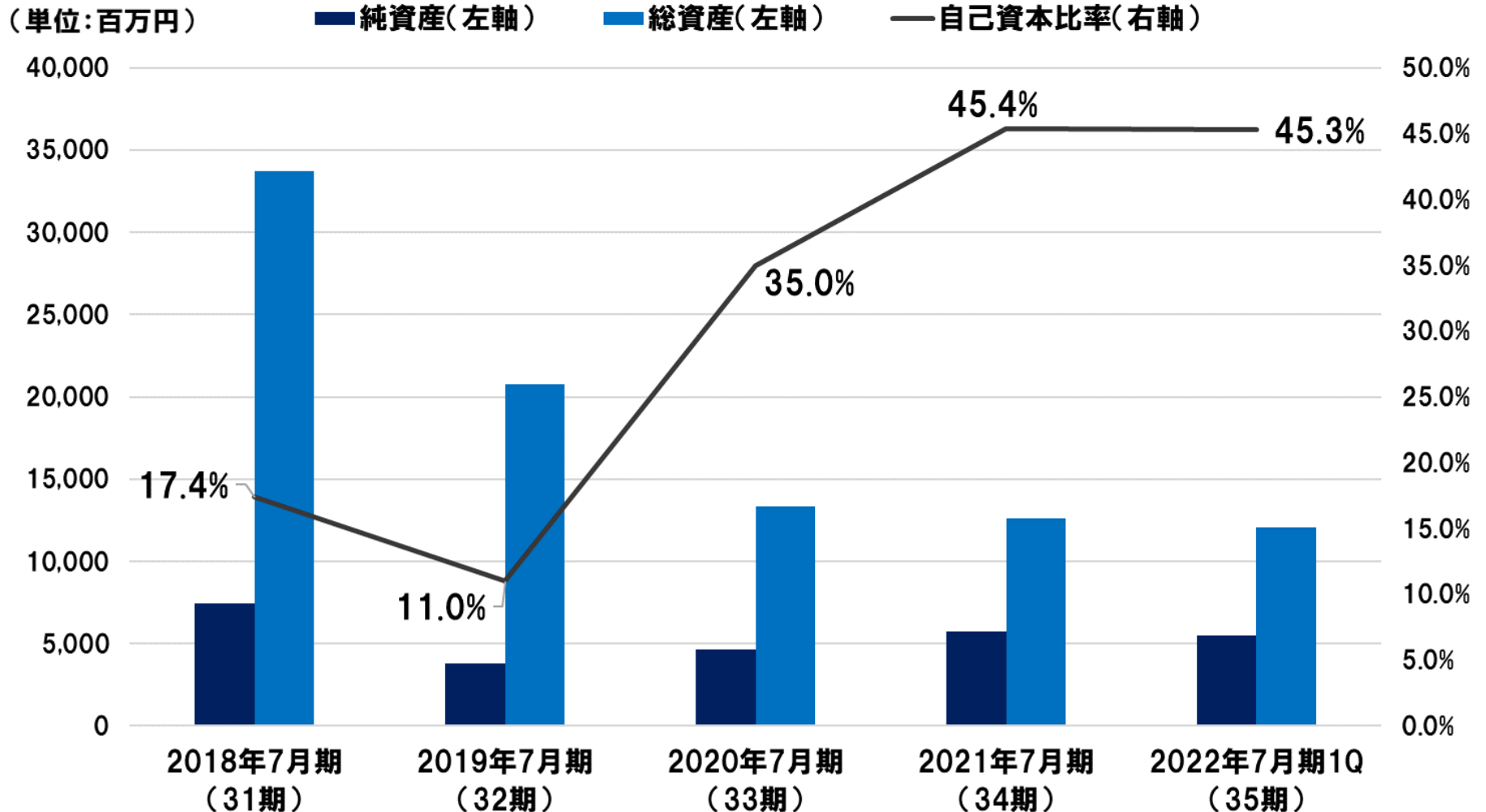


売却した販売用不動産が再活案件中心だったため、上記の利益率に。
ただし、仕入仕掛中の販売用不動産は権利調整案件が多く、今期中に売却する予定であり、
通期での営業利益率は想定どおり着地予定。

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期までの実績は連結実績を記載しております。

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。



(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期までの実績は連結実績を記載しております。

当社の経営数値 ROE(自己資本利益率)

日経電子版に「ROEランキング(2021年10月18日更新)」が掲載され、
不動産業で第1位、全業種で第7位に当社がランクイン。

※記事に掲載されている数値は、2020年7月期の数値です。

当社のROE : **68.46%**
※2020年7月期の数値

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

の好循環

全業種

順位	証券コード	銘柄名	自己資本利益率 (%)	業種	決算期
1	7790	パルコス	121.91	その他製造	2020/12
2	9240	デリバリコン	103.17	サービス	2020/7
3	7374	Conf	89.36	サービス	2021/3
4	7690	カレント自	82.94	商社	2020/10
5	9519	レノバ	81.70	電力	2021/31
6	3092	ZOZO	68.76	小売業	2021/3
7	8925	アルデプロ	68.46	不動産	2020/7
8	9107	川崎汽	68.09	海運	2021/3
9	1375	雪国まいたけ	67.14	水産	2021/31
10	7176	SFH	63.37	その他金融	2021/3

引用元:株式会社日本経済新聞社「日経電子版」ROEランキング 全業種
(<https://www.nikkei.com/markets/ranking/page/?bd=roe&ba=0&Gcode=00&hm=1>)

不動産業

順位	証券コード	銘柄名	自己資本利益率 (%)	業種	決算期
1	8925	アルデプロ	68.46	不動産	2020/7
2	8891	AMGHD	38.02	不動産	2021/3
3	3465	ケイアイ不	35.82	不動産	2021/3
4	3482	ロードスター	34.81	不動産	2020/12
5	3288	オープンH	32.05	不動産	2020/9
6	8919	カチタス	29.34	不動産	2021/3
7	3475	グッドコムA	23.69	不動産	2020/10
8	2992	アーバンL	23.58	不動産	2020/10
9	8996	ハウスフリー	23.05	不動産	2020/12
10	8892	日本エスコン	21.25	不動産	2020/12

引用元:株式会社日本経済新聞社「日経電子版」ROEランキング 不動産業
(<https://www.nikkei.com/markets/ranking/page/?bd=roe&ba=0&Gcode=53&hm=1>)

当社の経営数値 ROA(総資産利益率)

日経電子版に「ROAランキング(2021年10月18日更新)」が掲載され、
不動産業で第4位に当社がランクイン。

※記事に掲載されている数値は、2020年7月期の数値です。

当社のROA : **13.79%**
※2020年7月期の数値

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

の好循環

順位	証券コード	銘柄名	使用総資本 経常利益率(%)	業種	決算期
1	8919	カチタス	20.42	不動産	2021/3
2	3276	日本管理C	16.34	不動産	2020/12
3	3288	オープンH	15.24	不動産	2020/9
4	8925	アルデプロ	13.79	不動産	2020/7
5	3475	グッドコムA	12.86	不動産	2020/10
6	3465	ケイアイ不	12.78	不動産	2021/3
7	3480	J S B	11.36	不動産	2020/10
8	3491	G A テクノ	10.90	不動産	2020/10
9	3245	ディアライフ	10.78	不動産	2020/9
10	3254	プレサンス	10.04	不動産	2021/3

引用元:株式会社日本経済新聞社「日経電子版」ROAランキング 不動産業
(<https://www.nikkei.com/markets/ranking/page/?bd=roa&ba=0&Gcode=53&hm=1>)

人事戦略について

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。

不動産業

従業員一人あたり売上 第1位

会社名	銘柄コード	業種	優先市場	決算月	会計基準	従業員一人あたり売上
アルデプロ	8925	不動産業	東証2	7月	日本	1,015
アーバネットコーポレーション	3242	不動産業	ｼﾞｱｽｸﾞｯｸ	6月	日本	445
プロバスト	3236	不動産業	ｼﾞｱｽｸﾞｯｸ	5月	日本	419
日本商業開発	3252	不動産業	東証1	3月	日本	403
新日本建物	8893	不動産業	ｼﾞｱｽｸﾞｯｸ	3月	日本	394

従業員一人あたり営業利益 第1位

会社名	銘柄コード	業種	優先市場	決算月	会計基準	従業員一人あたり営業利益
アルデプロ	8925	不動産業	東証2	7月	日本	164
京阪神ビルディング	8818	不動産業	東証1	3月	日本	115
ロードスターキャピタル	3482	不動産業	マザーズ	12月	日本	76
サムティ	3244	不動産業	東証1	11月	日本	64
日本アセットマーケティング	8922	不動産業	マザーズ	3月	日本	55

引用元: バフェット・コード 条件検索 2021年12月9日検索結果
(https://www.buffett-code.com/global_screening)

全業種

従業員一人あたり売上 第2位

会社名	銘柄コード	業種	優先市場	決算月	会計基準	従業員一人あたり売上
トーマンデバイス	2737	卸売業	東証1	3月	日本	1,698
アルデプロ	8925	不動産業	東証2	7月	日本	1,015
かんぽ生命保険	7181	保険業	東証1	3月	日本	822
イーレックス	9517	電気・ガス業	東証1	3月	日本	666
伊藤忠食品	2692	卸売業	東証1	3月	日本	552

従業員一人あたり営業利益 第1位

会社名	銘柄コード	業種	優先市場	決算月	会計基準	従業員一人あたり営業利益
アルデプロ	8925	不動産業	東証2	7月	日本	164
全国保証	7164	その他金融業	東証1	3月	日本	148
京阪神ビルディング	8818	不動産業	東証1	3月	日本	115
任天堂	7974	その他製品	東証1	3月	日本	97
松井証券	8628	証券・商品先物取引業	東証1	3月	日本	83

引用元: バフェット・コード 条件検索 2021年12月9日検索結果
(https://www.buffett-code.com/global_screening)

事業協力について

IFAを通しての不動産売買の紹介業務について事業協力を決定。

事業協力を行う企業は、擁する独立系のファイナンシャルアドバイザー(IFA)数が業界最多レベルの優良な富裕者層を中心とした多数のお客様とのパイプを有している。

当社の不動産物件の**販路が個人富裕層に拡大**することが予想される。

当社が保有する不動産物件情報を協力企業に提供。

所属するIFAに当該不動産物件情報を提供。

成約



(注) IFAとは、“Independent Financial Advisor”の略で、「独立系ファイナンシャルアドバイザー」とも呼ばれる、金融アドバイザーの業態の一種。

その大きな特徴は、既存の金融機関から独立した経営方針の下、中立的な立場で顧客の立場に立った金融アドバイスができる事業形態にあり、多くの個人富裕層を顧客としている。

2. 経営計画

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

2022年7月期第1四半期の進捗および通期予想

当期は、来期以降の3カ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。

(単位:百万円)	2022年7月期 1Q実績	2022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	3,759	20,180	△16,420	18.6%
営業利益	381	3,000	△2,618	12.7%
経常利益	317	2,600	△2,282	12.2%
当期純利益	224	2,320	△2,095	9.7%
1株当たり 四半期純利益(円)	0.71	7.30	—	—

中期経営計画策定目途について

2021年7月期の
業績において、
黒字で着地。

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。

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。

2022年7月期(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。

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

マネジメント体制

2022年7月期（第35期）

役職	氏名
代表取締役社長	椎塚 裕一
取締役専務執行役員営業本部長	秋元 和弥
取締役常務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	沿革	外部環境
1988年(昭和63年)	3月 内装事業を主軸として創業	
2001年(平成13年)	12月 1棟中古マンションを仕入れ、リフォーム後戸別に販売する中古マンション再活事業に本格的に進出	
2004年(平成16年)	3月 東証マザーズ市場に上場 (証券コード:8925)	
2007年(平成19年)	7月 過去最高の売上・利益を達成 (売上:774億円 経常利益:113億円)	
	8月 ゴールドマン・サックスグループより300億円調達 (第三者割当株式200億円+C B 100億円)	8月 サブプライム危機
2008年(平成20年)		9月 リーマンショック
2010年(平成22年)	6月 事業再生ADR手続成立 10月 各支店の整理完了	
2011年(平成23年)		3月 東日本大震災
2013年(平成25年)	7月 事業再生ADR手続終結	
2014年(平成26年)	4月 大阪支店を開設 中期経営計画の発表 8月 中期経営計画基本戦略拡大 (再開発アジャストメント事業のトップランナーへ) 12月 東京証券取引所 市場第二部へ市場変更	

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10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。