



株式会社アルデプロ
(東証スタンダード上場：8925)

2022年7月期第3四半期 決算補足資料

2022年6月14日 (火)

当社では、企業として掲げる理念が社員一人ひとりの人生観や幸福感とかけ離れることなく、同じ方向に収れんすることを第一に考えております。

三つの豊かさの追求

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。

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が実現します。

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。



理と利の追求を通し、
株主価値の極大化を図ります

CSR
社会的存在意義の実現

目 次

—不動産を「再活」し、
日本を「再活」する—

- | **1. 2022年7月期第3四半期 決算の概要** P.4
- | 2. 経営計画 P.15
- | 3. 参考資料 P.20

1. 2022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。

2022年7月期第3四半期 業績ハイライト

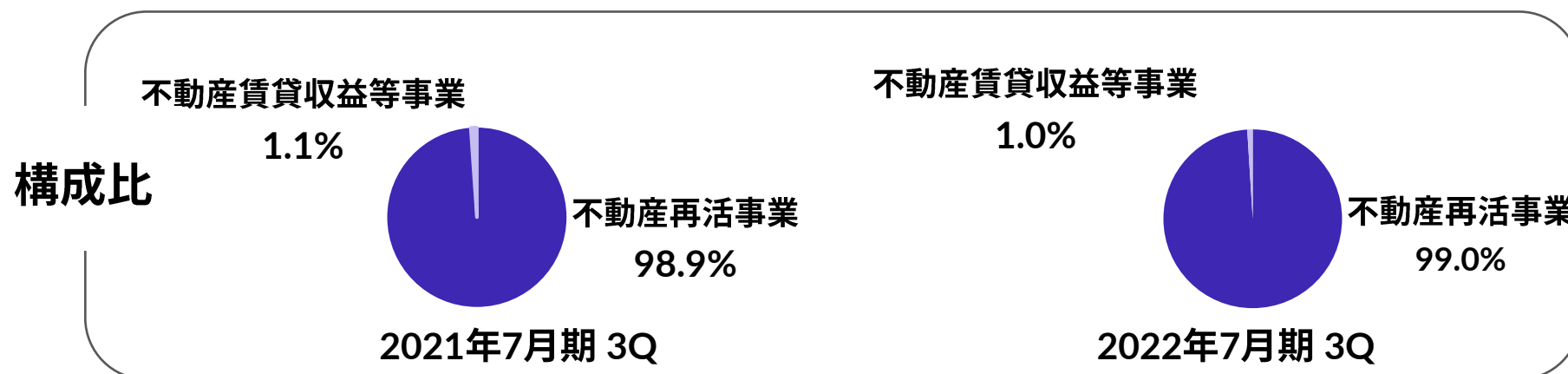
(単位：百万円)	2021年7月期3Q (連結)		2022年7月期3Q (単体)		前年同期比	
	実績	売上高 比率	実績	売上高 比率	増減	増減率
売上高	12,191	100.0%	13,051	100.0%	+859	+7.1%
売上総利益	3,312	27.2%	2,125	16.3%	△1,187	△35.9%
販管費	862	7.1%	596	4.6%	△265	△30.8%
営業利益	2,450	20.1%	1,528	11.7%	△922	△37.6%
経常利益	2,134	17.5%	1,317	10.1%	△817	△38.3%
四半期純利益	1,757	14.4%	1,048	8.0%	△709	△40.3%

(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3四半期 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。

(単位：百万円)	2021年7月期3Q (連結)	2022年7月期3Q (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	12,058	12,921	+863	+7.2%
■ 不動産賃貸収益等事業	133	129	△4	△3.1%
合計	12,191	13,051	+859	+7.1%



(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3四半期 要約BS（資産）

前年同期比増収を達成しつつ、在庫を120億円超に積み上げ、仕入は順調。

（単位：百万円）

【資産の部】	2021年7月期3Q （連結）	2022年7月期3Q （単体）
流動資産	9,543	14,132
現金及び預金	1,171	1,718
販売用不動産	6,906	12,221
短期貸付金	1,344	0
その他	318	191
貸倒引当金	△198	0
固定資産	1,581	2,576
有形固定資産	5	4
無形固定資産	0	4
投資その他の資産	1,574	2,567
資産合計	11,124	16,709

（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3四半期 要約BS（負債・純資産）

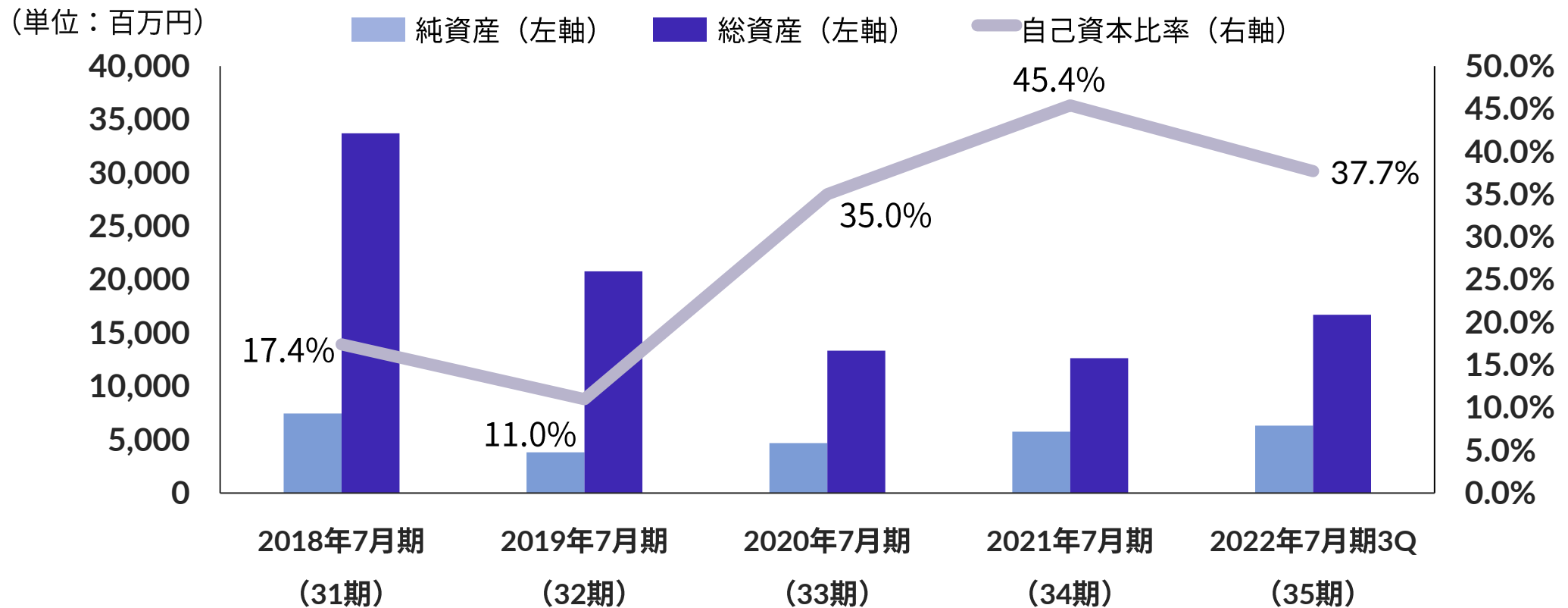
（単位：百万円）

【負債の部】	2021年7月期3Q （連結）	2022年7月期3Q （単体）
流動負債	3,359	8,021
内、短期借入金	14	4,600
内、預り金	2,421	1,621
内、1年内返済予定の長期借入金	629	1,145
固定負債	2,511	2,381
内、長期借入金	2,491	2,358
負債合計	5,870	10,403
【純資産の部】	2021年7月期3Q （連結）	2022年7月期3Q （単体）
資本金	2,428	2,428
資本剰余金	294	294
利益剰余金	3,534	4,585
自己株式	△1,002	△1,002
株主資本合計	5,253	6,305
純資産合計	5,253	6,305
負債純資産合計	11,124	16,709

（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。

自己資本比率の推移

自己資本比率の維持、向上を目標として掲げており、直近2事業年度では平均約40%の自己資本比率を達成。今期においては活発な仕入活動に伴う借入金の増加により若干低下。

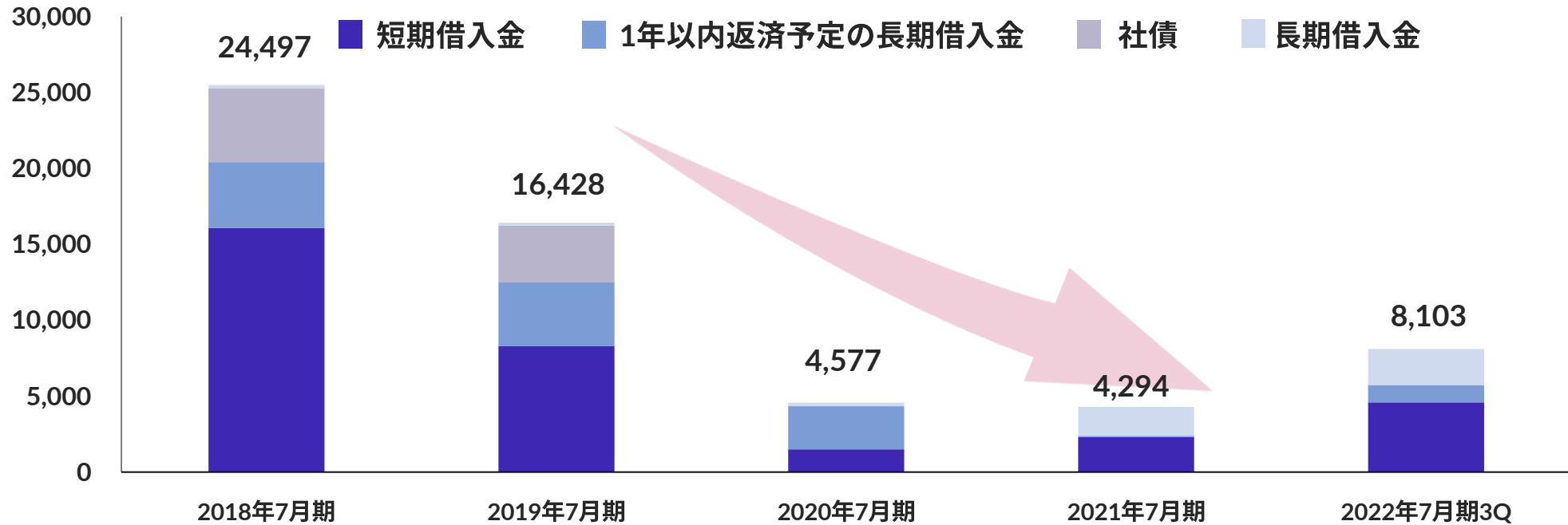


(注)2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

社債・借入金の推移

2018年7月期以降徐々に減少。3Qは仕入の増加に伴い、前期末比で若干の増加。

(単位：百万円)

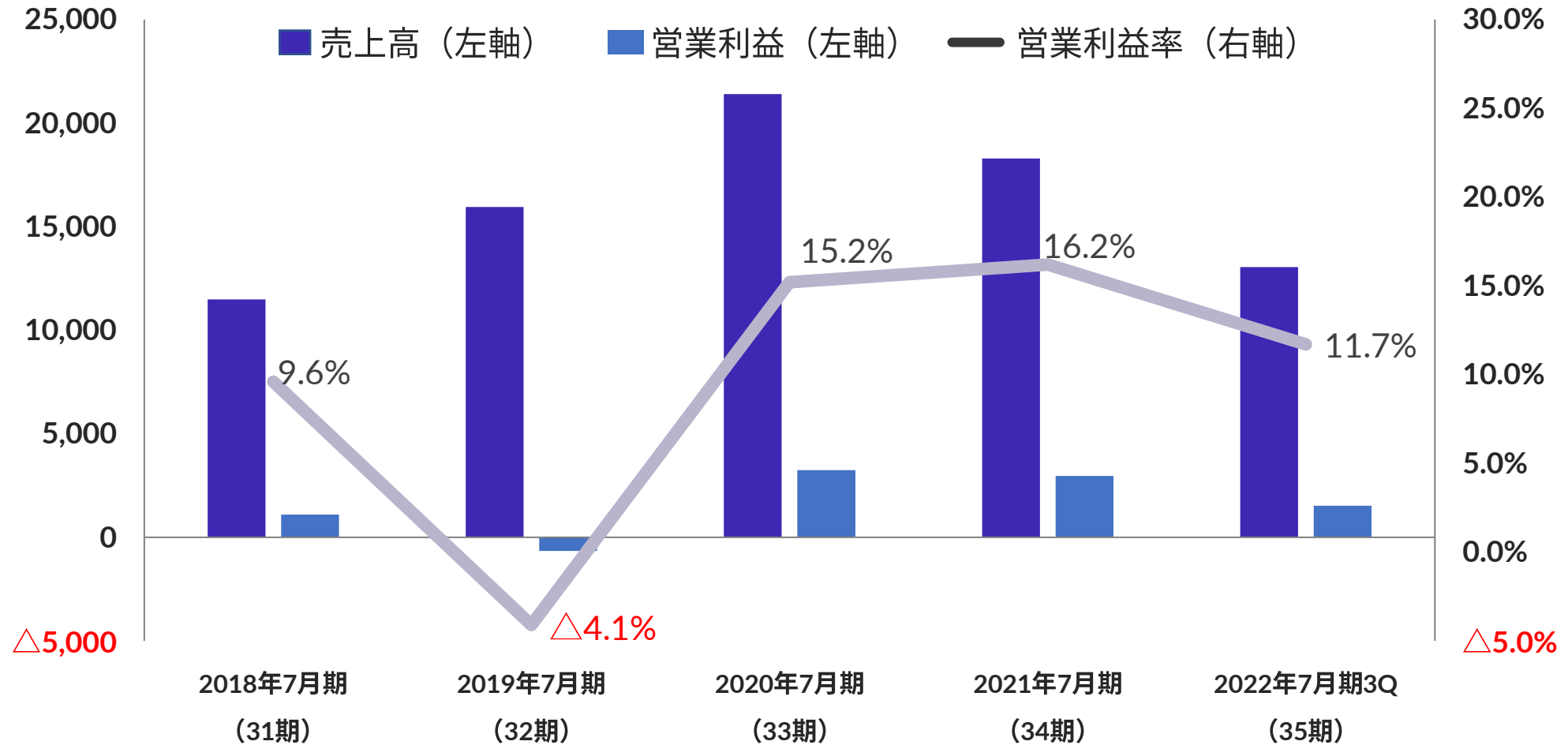


	2018年7月期 (31期)	2019年7月期 (32期)	2020年7月期 (33期)	2021年7月期 (34期)	2022年7月期3Q (35期)
短期借入金	16,076	8,297	1,500	2,314	4,600
1年以内返済予定の 長期借入金	4,347	4,202	2,850	77	1,145
社債	4,840	3,732	0	0	0
長期借入金	233	196	226	1,903	2,358
合計	25,497	16,428	4,577	4,294	8,103

(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。

売上高営業利益率の推移

(単位：百万円)



(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。

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3四半期の進捗および通期予想

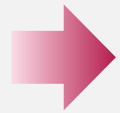
期首に策定した通期業績予想どおりに順調推移、通期業績予想については据え置き。

(単位：百万円)	2022年7月期 3Q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	13,051	20,180	△7,128	64.7%
営業利益	1,528	3,000	△1,471	50.9%
経常利益	1,317	2,600	△1,282	50.7%
当期純利益	1,048	2,320	△1,271	45.2%
1株当たり 四半期純利益 (円)	33.02	73.05	—	—

(注) 当社は、2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を実施したため、前事業年度期首に当該株式併合が行われたものと仮定し、1株当たり四半期純利益を算定しております。

株式併合の実施

- 従来の発行済株式総数（約3億3,700万株）
→事業規模的に過大であるため、併合により約3,300万株に減少させる。
- 東京証券取引所の示す投資単位水準（5万円以上50万円未満）
→4/28時点の終値換算で最低投資金額は4,400円と**大きく下回る**。



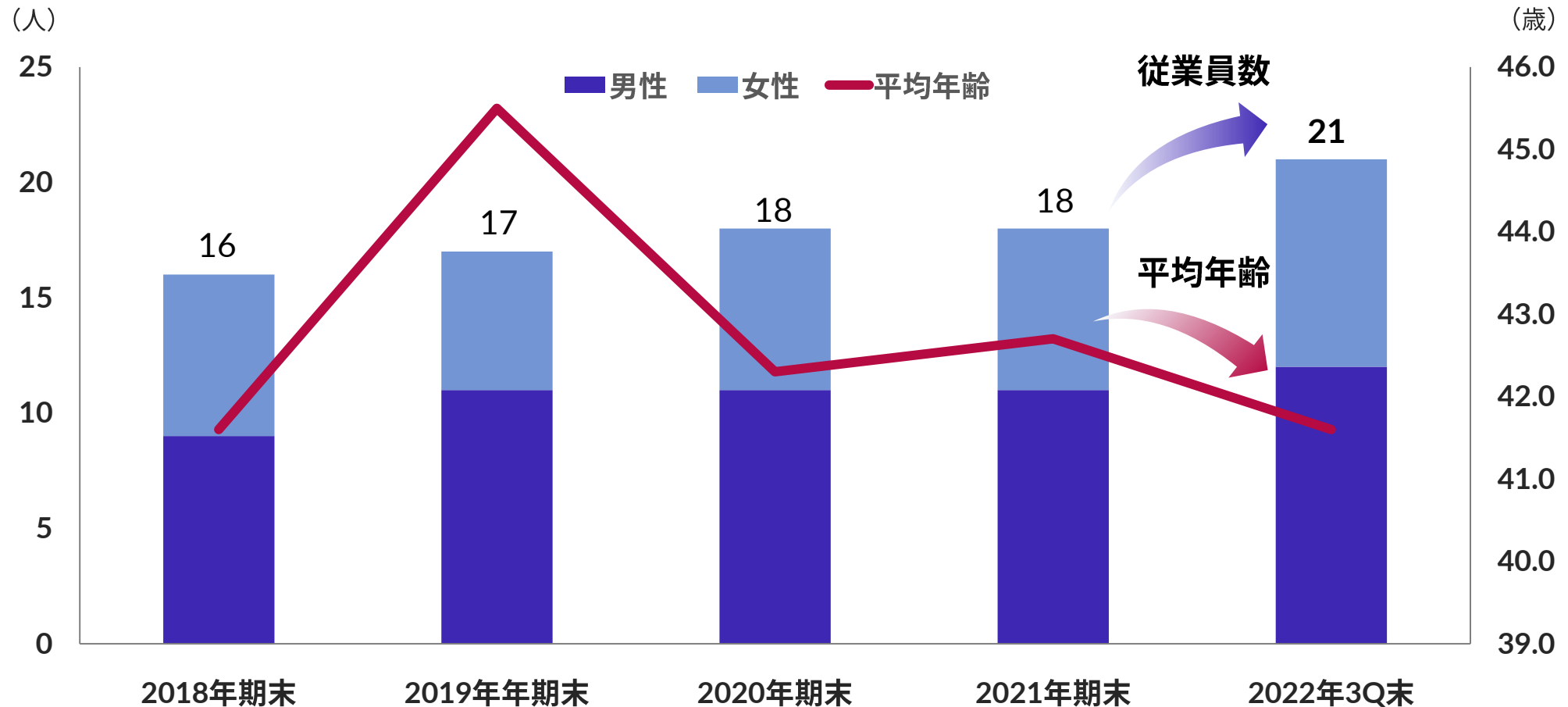
4月28日の臨時株主総会により10株を1株とする株式併合が承認され、6月1日を効力発生日として実施。これにより、低位株というイメージを払拭し、中長期的な株価の上昇及び安定を目指す。

記念配当実施の決定

- 今期の期末配当金について、普通配当15円に加え、35期を記念した5円の記念配当の実施を決定。これにより期末配当金は**合計20円**の実質的な増配となる予定。

従業員数推移

引き続き少数精鋭で運営していく方針であるものの、積極的な営業活動の推進のため**即戦力となる若手**の人材を登用。前期末に対し、今期3Q末時点で+3名の増員。



3. 参考資料

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

再活

不動産再活事業を推進します

不動産を「再活」し、
日本を「再活」する。

当社の取り組む2本柱のビジネスモデル

再開発アジャストメント事業 (フロービジネス)

旧耐震ビルの
権利調整ビジネスを展開

地震等による
倒壊リスク、人命リスクを
回避

国策と合致した
ビジネスモデルで
社会貢献

再活事業 (フロービジネス)

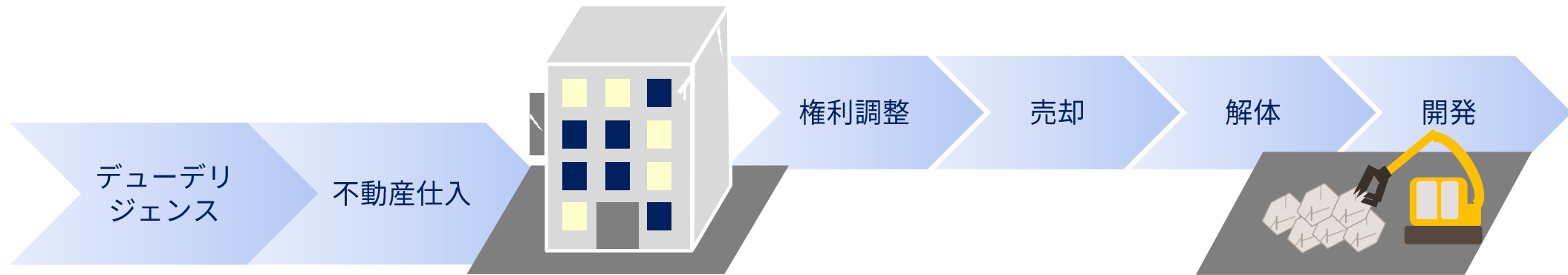
既存の不動産を
バリューアップ・リースアップ

埋もれていた不動産の
評価を元来あるべき
価値へと向上させる

都市の再開発、再生。
安心安全な社会の
構築に貢献。

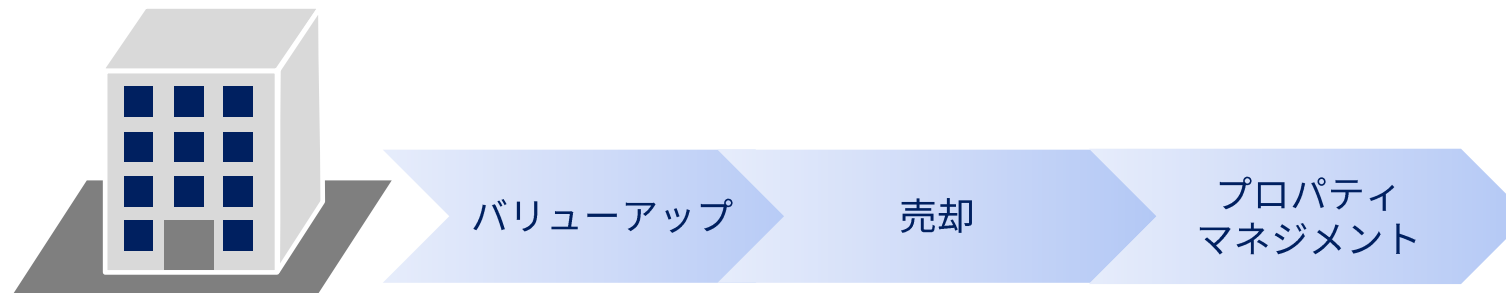
①再開発アジャストメント事業

当社の仕入基準で厳選した不動産を仕入れ、権利調整を行い、不動産開発を行う会社（デベロッパー）に売却する。

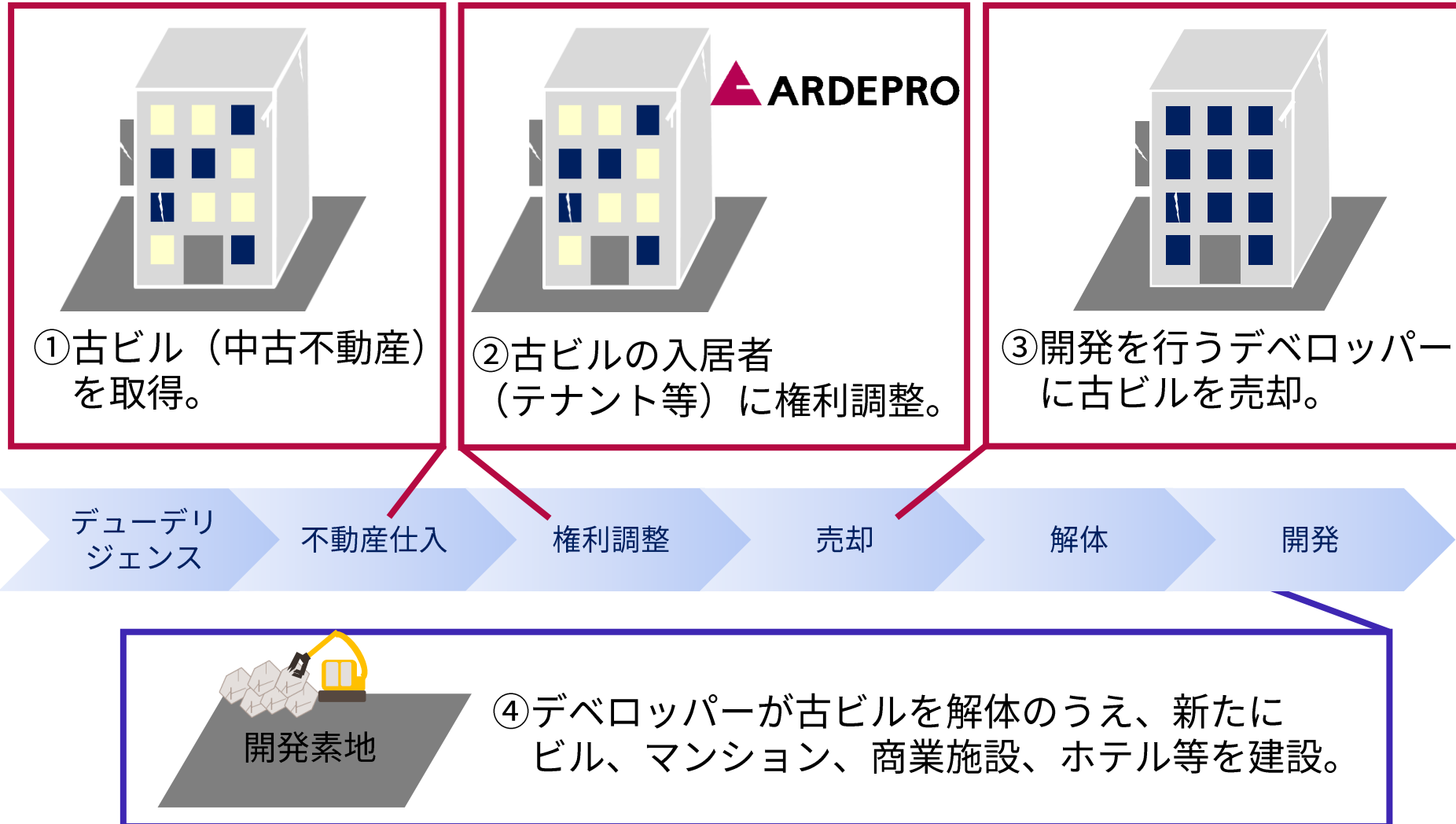


②再活事業

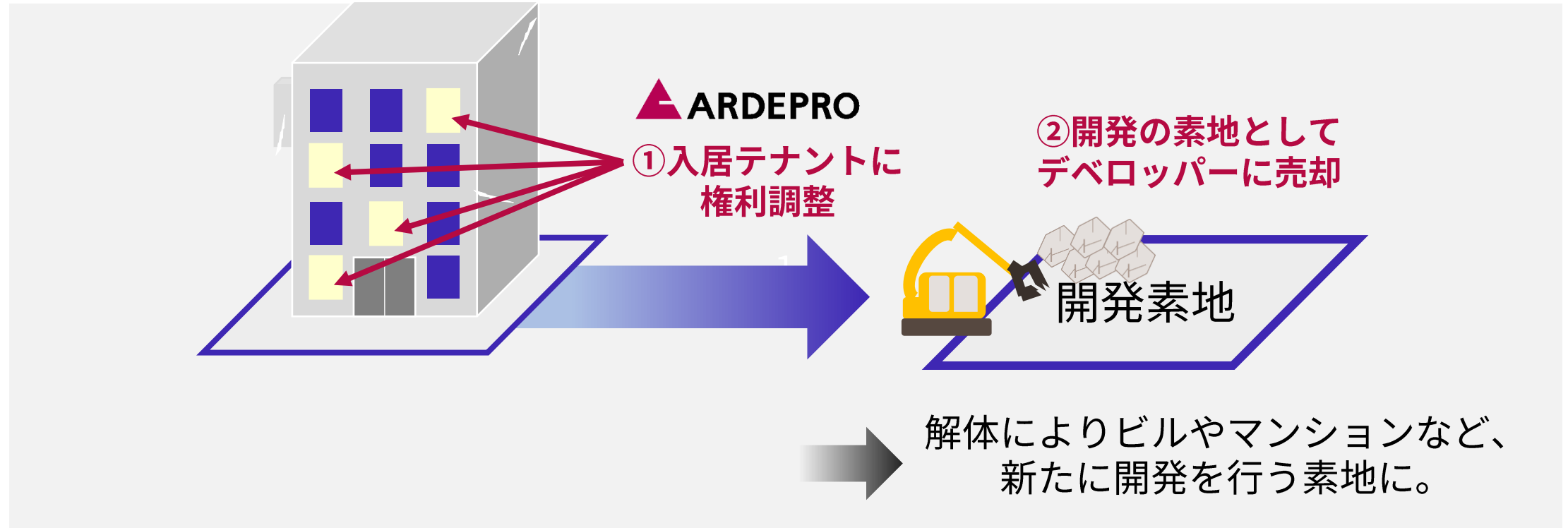
当社の仕入基準で厳選した不動産を仕入れ、リノベーション、リースアップで「再活」を施し、バリューアップした上で売却する。



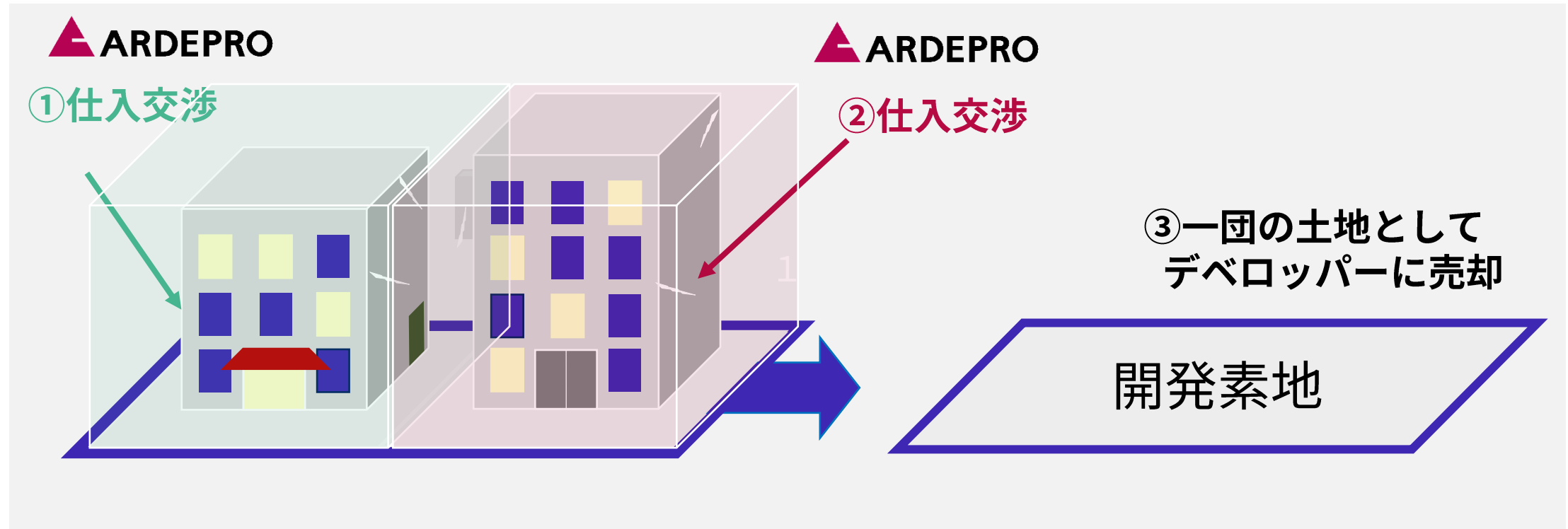
当社の事業—①再開発アジャストメント事業—



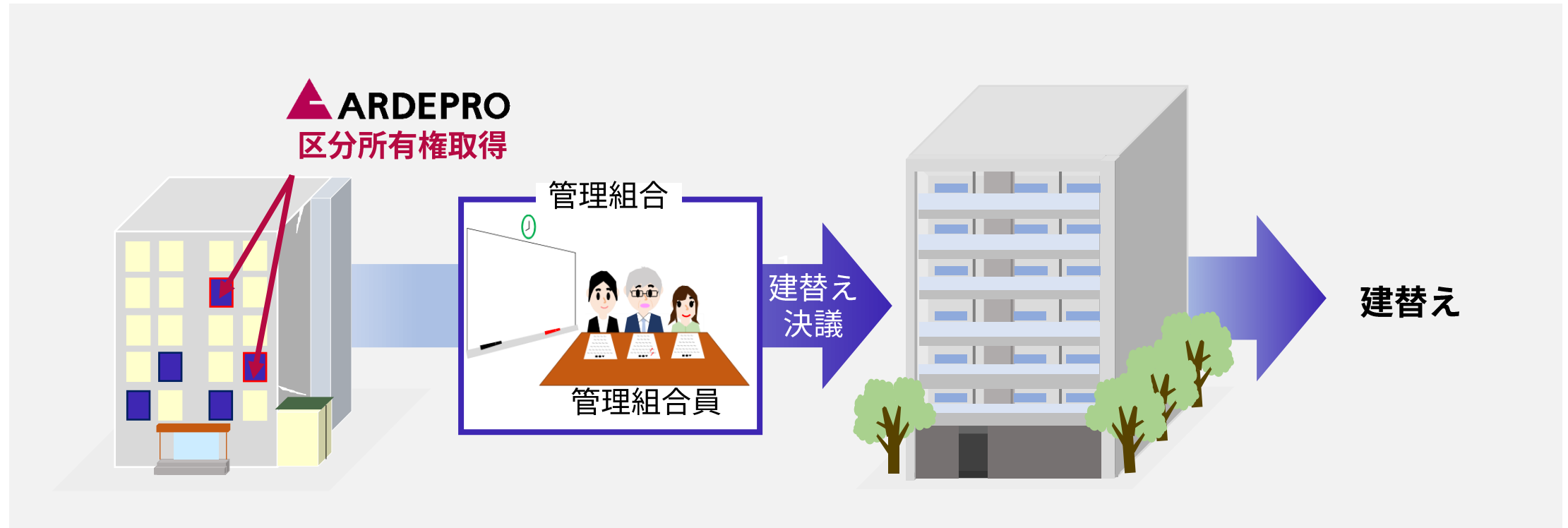
- ① 不動産を仕入れ、権利調整を行う。
- ② 不動産をデベロッパーに売却。
(売却後、デベロッパーにより解体が行われ、新たな開発を行う素地とされる)



- 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。



- 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案件実例（新宿区西新宿物件）



土地 【合計】 : 250.90㎡ (75.89坪)
 総床面積 【合計】 : 404.11㎡

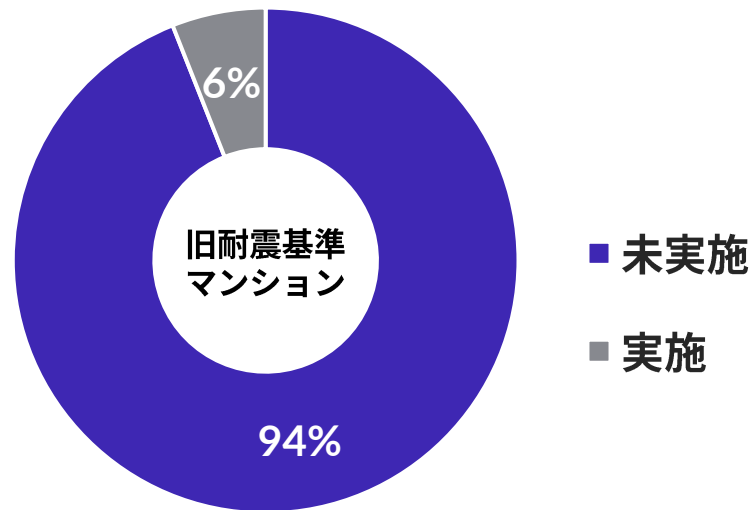
築年数	築40年（1981年）		
購入時 テナント数	全	体	11件
	契約別	定期借家契約	1件
		普通借家契約	10件



権利調整期間：約2ヶ月



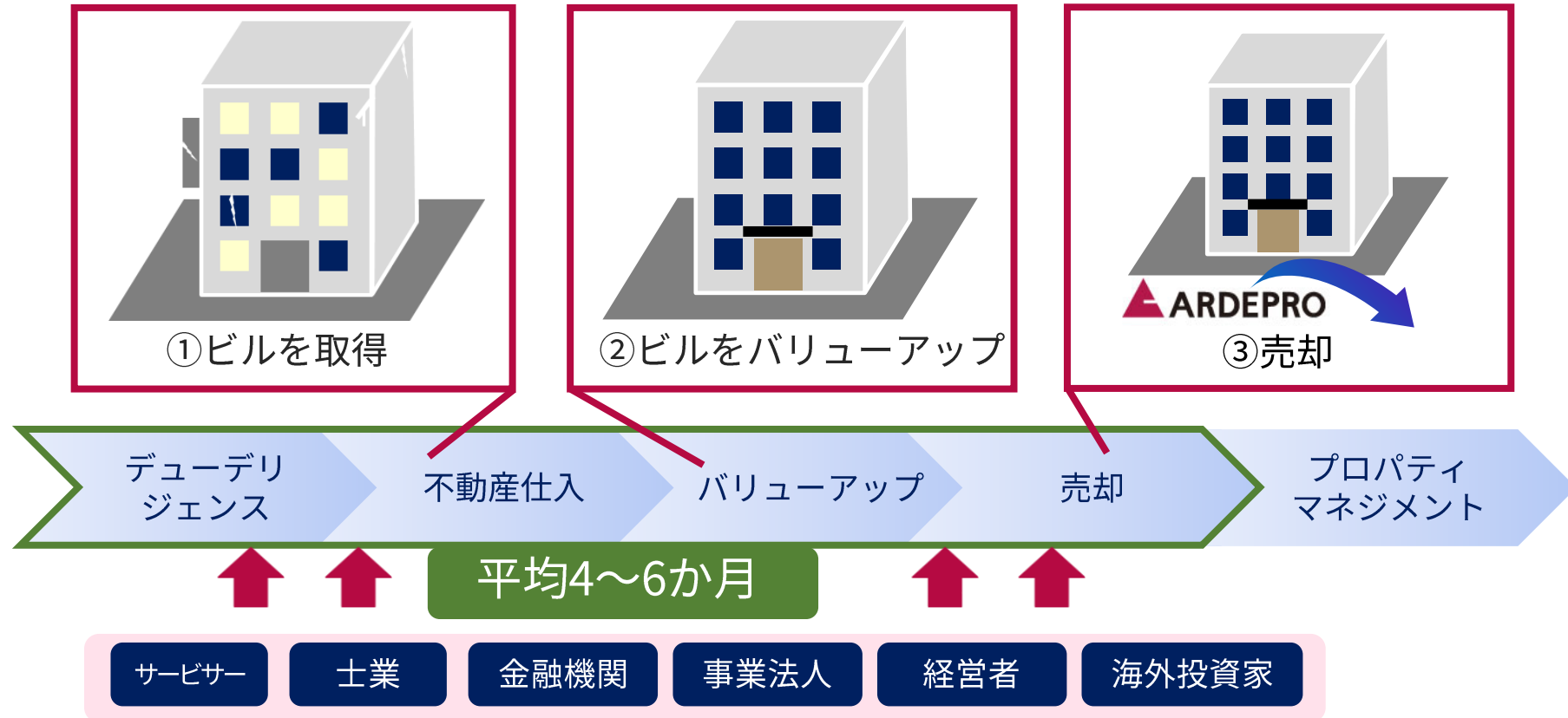
東京都の実施調査によれば、旧耐震マンションの耐震改修実施率は約6%に留まる。
→**生命身体保護の観点**から、巨大地震に備えて、老朽化マンションの建替え等が喫緊課題。



- 都市開発促進による**社会貢献**
- **安心安全な地域社会の形成**

国策と合致したビジネスモデルで
都市開発を促進

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**

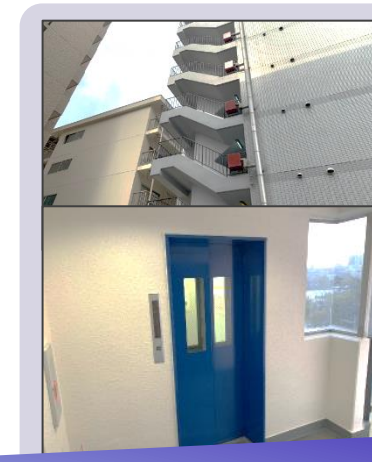
再活案件実例（大阪市都島区物件）



土地【合計】：263.00m² (79.55坪)
総床面積【合計】：910.12m²

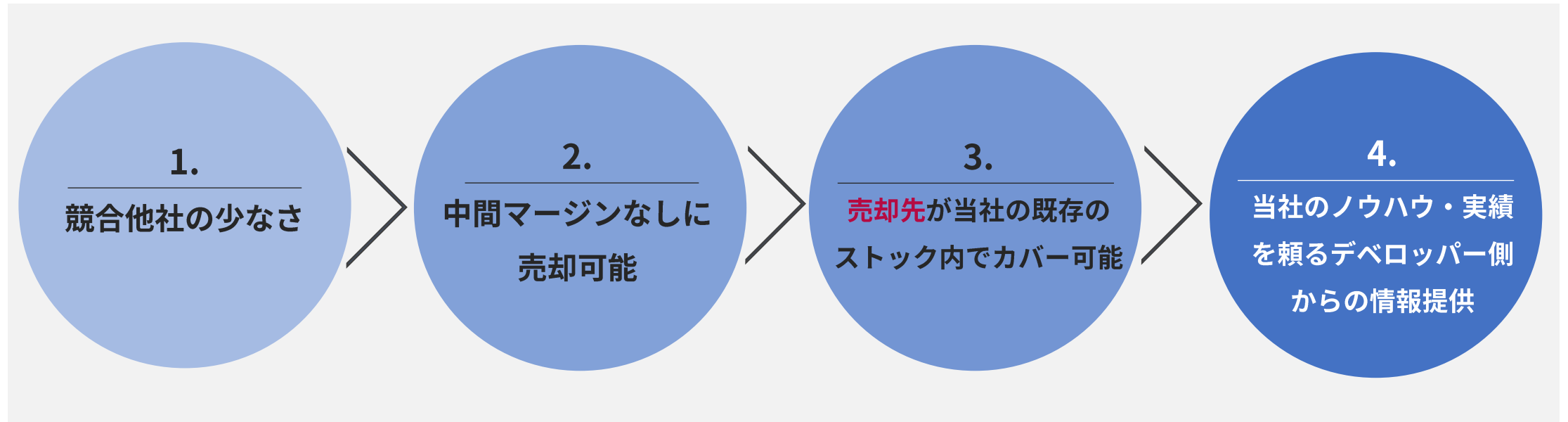


ビルを取得



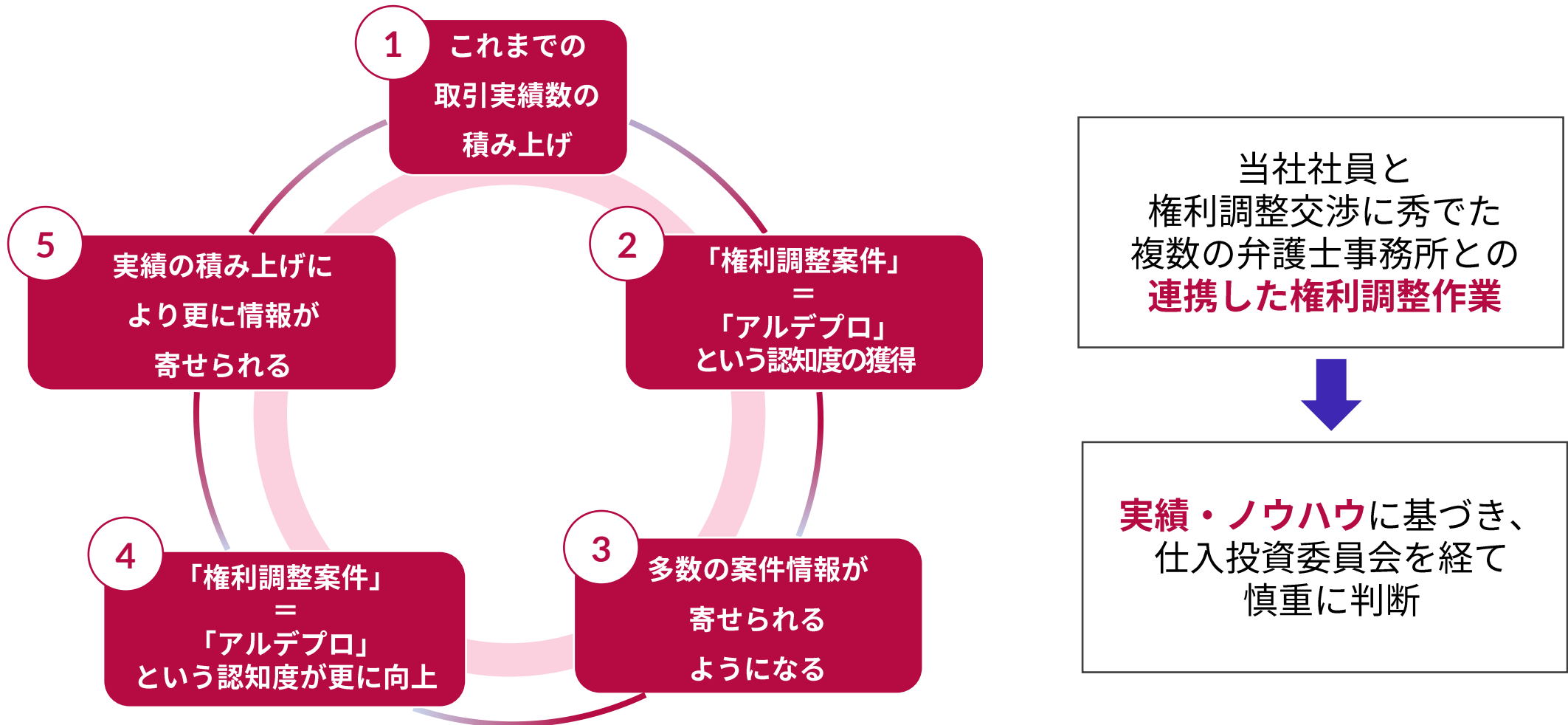
バリューアップ

再開発アジャストメント事業を推進する理由



権利調整案件の実績積上げに伴う仕入情報の増加

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」といった認知を獲得。これにより多くの物件情報が寄せられ、さらなる実績の積み上げに繋がり、**好循環**が発生。



市場環境の 前提

東京都内の中心地では、開発用地が常に不足しており、各デベロッパーは用地の仕入・確保に苦勞している。

当社

- **都内好立地**物件を権利調整し、開発用地として**物件化**
- 各デベロッパーが開発用地を仕入れ、レジデンス、オフィス、商業ビル、ホテル等を建設

建替えができない旧耐震のビルは、東京都内に**多数存在**

入口

仕入候補は多数存在。
今後も仕入物件の供給に心配なし

出口

デベロッパーからの**需要**は高く、
売却候補は多数存在

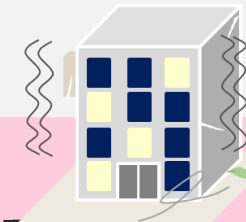
WIN/WINで好循環化
当社は、都市再生、更に**社会貢献**の一翼を担う存在

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
2020年からの20年間で、
404.6万戸に**増加**の見込み。

東京23区のオフィスの
平均築年数は**32.9年**。

老朽化が進む物件は**増加**。
今後も権利調整を行い、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。

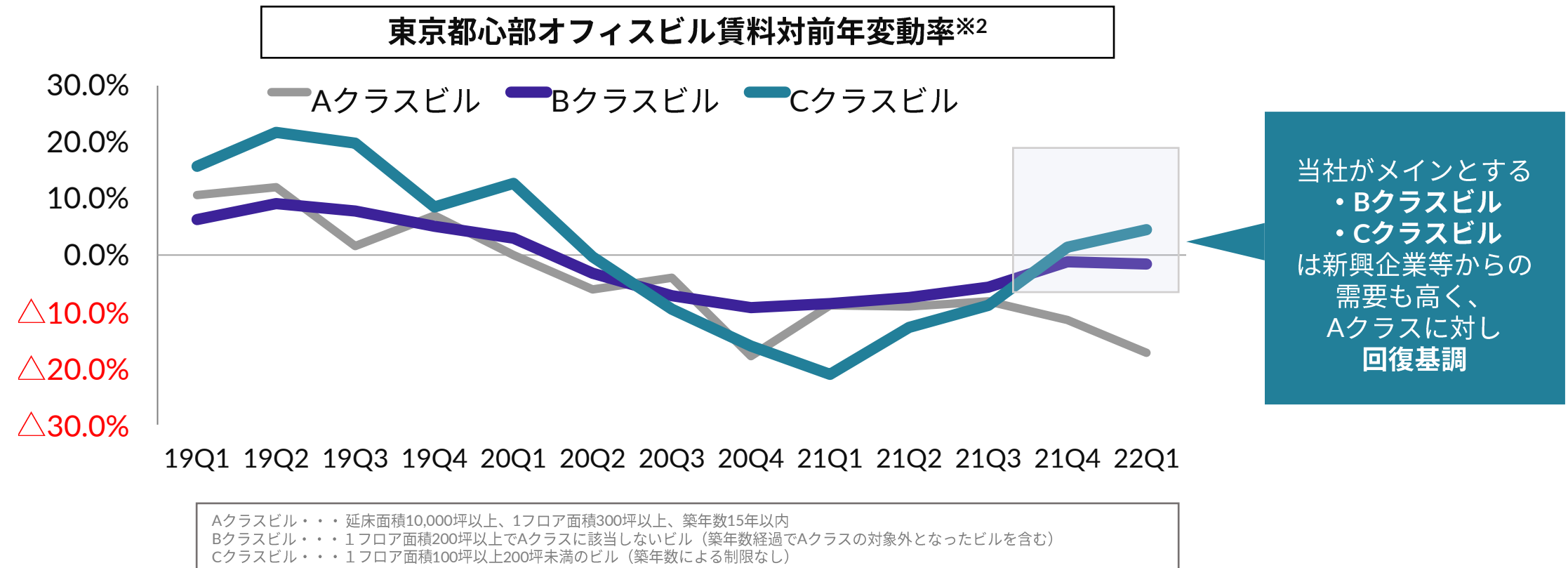


その中から、**都内中心地に立地する**
ポテンシャルの高い物件を**厳選**して取り組んでいく方針。

出所1：国土交通省 マンションに関する統計・データ等 「築後30、40、50年超の分譲マンション数（2020年末時点／2021年6月21日更新）」
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html) を基に当社作成
出所2：ザイマックス不動産総合研究所 リサーチレポート「オフィスピラミッド2022」2022年1月12日掲載
(https://soken.xymax.co.jp/wp-content/uploads/2022/01/2201-stock_pyramid_2022_2.pdf) を基に当社作成

Bクラス・Cクラスビルの賃料回復

コロナ禍以降、都内オフィスビルの賃料はマイナス基調であったものの、22年1Q^{※1}には、当社がメインとするBクラスにおけるマイナス幅は1%台と小幅にとどまる。また、同じく当社がメインとして取り扱うCクラスビルにおいては**2期連続でプラス**となっている。



※1：2022年1月～3月

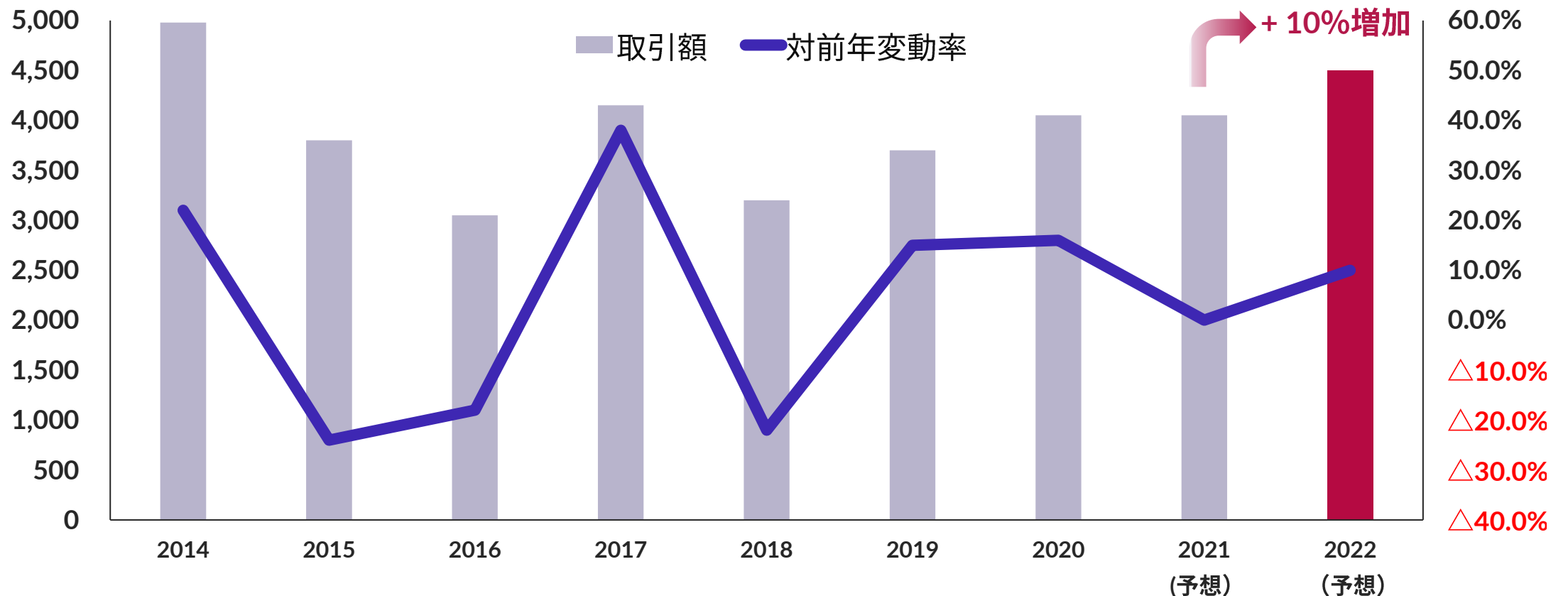
※2：三幸エステート株式会社 2022年5月2日発表プレスリリース「オフィスレント・インデックス2022年第1四半期」より当社作成

2022年不動産投資市場の拡大

CBREの調査レポートによると、2021年の投資額は2020年とほぼ同水準となる見込みも、2022年においては前年比+10%ほどになると予測。

単位：十億円

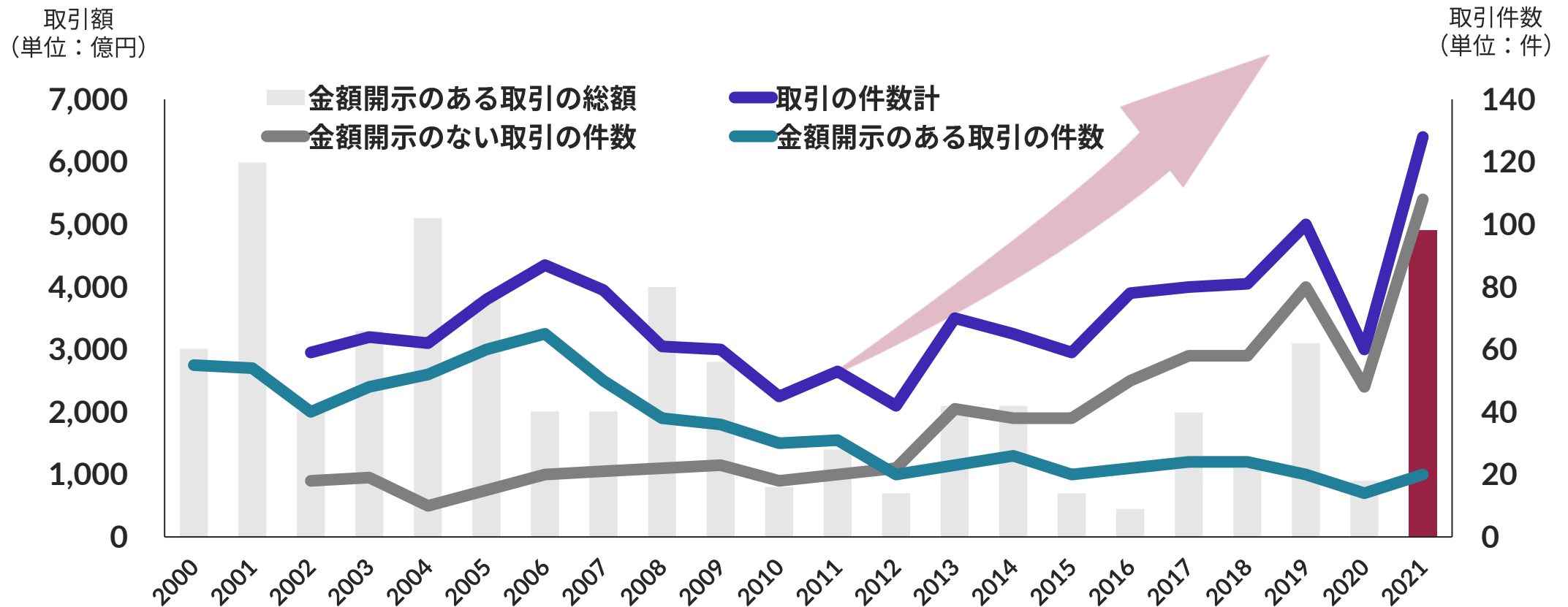
不動産投資の実績と見通し*



※：CBRE日本法人「不動産マーケットアウトック2022」より当社作成

不動産取引件数及び総額の増加

2021年には、自社用オフィスビルの売買取引件数が2002年以降最多に。
当社にとって来期以降の販売用不動産の仕入数増加に繋がることが期待される。



出所：都市未来総合研究所

「不動産トピックス2022年3月号『自社用オフィスの売却が大幅増。背景には働き方改革と財務改善～法人による2021年の国内不動産の売買取引の動向～』ほか」より当社作成

エリア

首都圏、大阪府、兵庫県、
京都府の中心エリア

立地条件

人気が高く、
代替テナントの募集が容易な立地

4つの仕入基準

権利調整の難易度

権利調整の金銭的、
時間的目途が立ちやすい案件

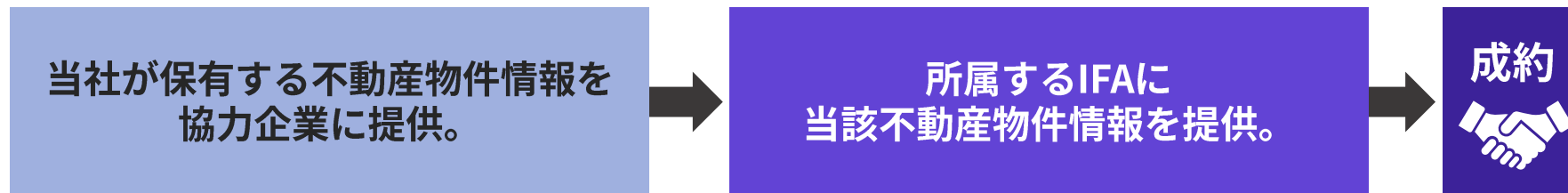
潜在価値が高い物件

物件自体の潜在価値が高い物件
(**再活**により付加価値が高まる
ポテンシャルを持っている物件)

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。



(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。

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 (2022年4月30日現在)
発行済株式数	337,234,159株 (普通株式：単元株=100株) (2022年4月30日現在※)
上場証券市場	東京証券取引所 スタンダード市場 (証券コード：8925)
決算月	7月末
従業員数	【単体】 21名 (2022年4月30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

※：2022年6月1日付で普通株式10株を1株に併合する株式併合を実施しており、現在の発行済株式総数は33,723,415株となっております。

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 B100億円）	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	
2022年（令和4年）	4月 東京証券取引所 スタンダード市場へ移行	

当社の経営数値 ROE（自己資本利益率）

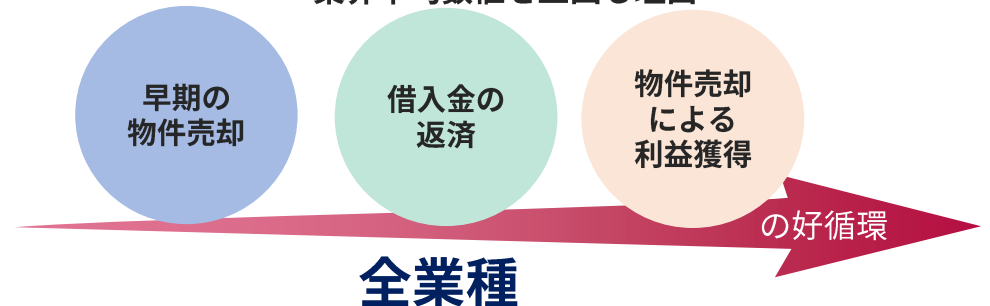
日経電子版に「ROEランキング（2022年3月8日更新）」が掲載され、
 不動産業で**第1位**、全業種で**第28位**に当社がランクイン。
 ※記事に掲載されている数値は、2021年7月期の数値です。

当社のROE
 2021年7月期： 42.93%

不動産業

銘柄フォルダ	順位	証券コード	銘柄名	自己資本利益率 (%)	業種	決算期
追加	1	8925	アルデプロ	42.93	不動産	2021/7
追加	2	8891	AMGHD	38.02	不動産	2021/3
追加	3	3465	ケイアイネ	35.82	不動産	2021/3
追加	4	3482	ロードスター	34.81	不動産	2020/12
追加	5	8919	カチタス	29.34	不動産	2021/3
追加	6	3496	アズーム	29.17	不動産	2021/9
追加	7	2353	日本駐車場	27.72	不動産	2021/7
追加	8	3288	オープンH	26.39	不動産	2021/9
追加	9	3475	グッドコムA	23.69	不動産	2020/10
追加	10	2992	アーバンL	23.58	不動産	2020/10

業界平均数値を上回る理由



全業種

追加	21	7320	リビング保証	46.47	その他金融	2021/6
追加	22	7419	ノジマ	45.88	小売業	2021/3
追加	23	9216	ピーウィズ	45.82	サービス	2021/5
追加	24	3923	ラクス	45.05	サービス	2021/3
追加	25	6522	アスタリスク	45.05	電気機器	2021/8
追加	26	6070	キャリアL	44.79	サービス	2021/2
追加	27	6030	アドベンチャ	44.69	サービス	2021/6/1
追加	28	8925	アルデプロ	42.93	不動産	2021/7
追加	29	2933	紀文食品	42.72	食品	2021/3
追加	30	6200	インソース	42.56	サービス	2021/9

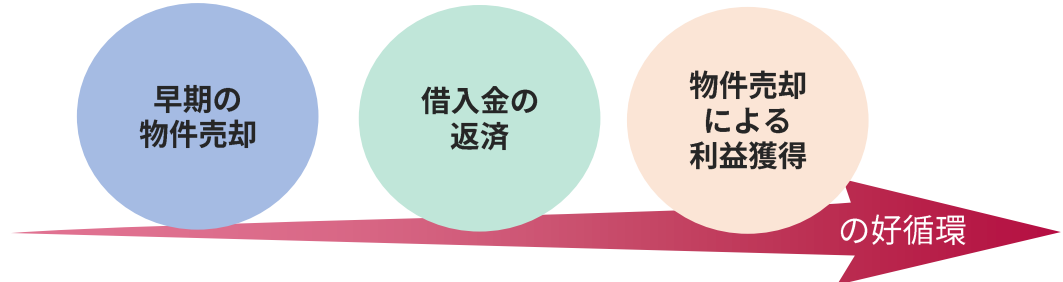
引用元：株式会社日本経済新聞社 「日経電子版」 ROEランキング 不動産業及びROAランキング 全業種
<https://www.nikkei.com/markets/ranking/page/?bd=roe&ba=0&Gcode=53&hm=1>
<https://www.nikkei.com/markets/ranking/page/?bd=roe&ba=0&Gcode=00&hm=1>

日経電子版に「ROAランキング（2022年3月8日更新）」が掲載され、
不動産業で**第3位**に当社がランクイン。

※記事に掲載されている数値は、2021年7月期の数値です。

当社のROA
2021年7月期：18.42%

業界平均数値を上回る理由



銘柄 フォルダ	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
追加	1	3496	アズーム	23.14	不動産	2021/9
追加	2	8919	カチタス	20.42	不動産	2021/3
追加	3	8925	アルデプロ	18.42	不動産	2021/7
追加	4	3276	日本管理C	16.34	不動産	2020/12
追加	5	3245	ディアライフ	15.57	不動産	2021/9

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>)

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	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	7月	日本	1,015
日本商業開発	3252	不動産業	ﾌﾞﾗｲﾑ	3月	日本	759
アーバネットコーポレーション	3242	不動産業	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	6月	日本	445
プロバスト	3236	不動産業	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	5月	日本	419
タスキ	2987	不動産業	ｸﾞﾛｰｽ	9月	日本	367

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	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	7月	日本	164
ランド	8918	不動産業	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	2月	日本	160
ロードスターキャピタル	3482	不動産業	ﾌﾞﾗｲﾑ	12月	日本	108
ヒューリック	3003	不動産業	ﾌﾞﾗｲﾑ	12月	日本	76
日本商業開発	3252	不動産業	ﾌﾞﾗｲﾑ	3月	日本	73

引用元：バフェット・コード 条件検索 2022年5月31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	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	7月	日本	1,015
日本商業開発	3252	不動産業	ﾌﾞﾗｲﾑ	3月	日本	759
太平洋産	9941	卸売業	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	9月	日本	586
黒谷	3168	卸売業	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	8月	日本	484
アーバネットコーポレーション	3242	不動産業	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	6月	日本	445

従業員一人あたり営業利益 第2位

会社名	銘柄コード	業種	優先市場	決算月	会計基準	従業員一人あたり営業利益
INPEX	1605	鉱業	ﾌﾞﾗｲﾑ	3月	日本	185
アルデプロ	8925	不動産業	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	7月	日本	164
ランド	8918	不動産業	ｽﾀﾝﾀﾞｰﾄﾞ	2月	日本	160
ロードスターキャピタル	3482	不動産業	ﾌﾞﾗｲﾑ	12月	日本	108
ヒューリック	3003	不動産業	ﾌﾞﾗｲﾑ	12月	日本	76

引用元：バフェット・コード 条件検索 2022年5月31日検索結果
(https://www.buffett-code.com/global_screening)

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2022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。