



株式会社アルデプロ
(東証スタンダード上場：8925)

2023年7月期 第1四半期 決算補足説明資料

2022年12月15日 (木)

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

当社の存在する意義

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事業 (フロービジネス)

旧耐震ビルの
権利調整ビジネス

権利調整により、
旧耐震ビルの建替を
推進することで
地震等による倒壊、
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。

目 次



1. 2023年7月期 第1四半期 決算概要	P. 4
2. 市場及び外部環境	P.15
3. 法的外部環境	P.20
4. 参考資料	P.29

1. 2023年7月期 第1四半期 決算概要

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。

前期の第4四半期に販売用不動産の売却が相次いだことから、当第1四半期においては、**ポテンシャルの高い販売用不動産の仕入を優先**。それに伴い、前年同期比で減収減益での着地

(単位：百万円)	2022年7月期1Q (単体)		2023年7月期1Q (連結)		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	3,759	100.0%	968	100.0%	△2,791	△74.3%
売上総利益	582	15.5%	96	9.9%	△485	△83.5%
販管費	200	5.3%	152	15.8%	△47	△23.9%
営業利益	381	10.2%	△56	△5.8%	△438	—
経常利益	317	8.5%	△102	△10.6%	△420	—
親会社株主に帰属する 四半期純利益	224	6.0%	△99	△10.2%	△323	—

※2023年7月期第1四半期より連結決算に移行したため、前年同期の実績は個別決算の内容を記載しています。

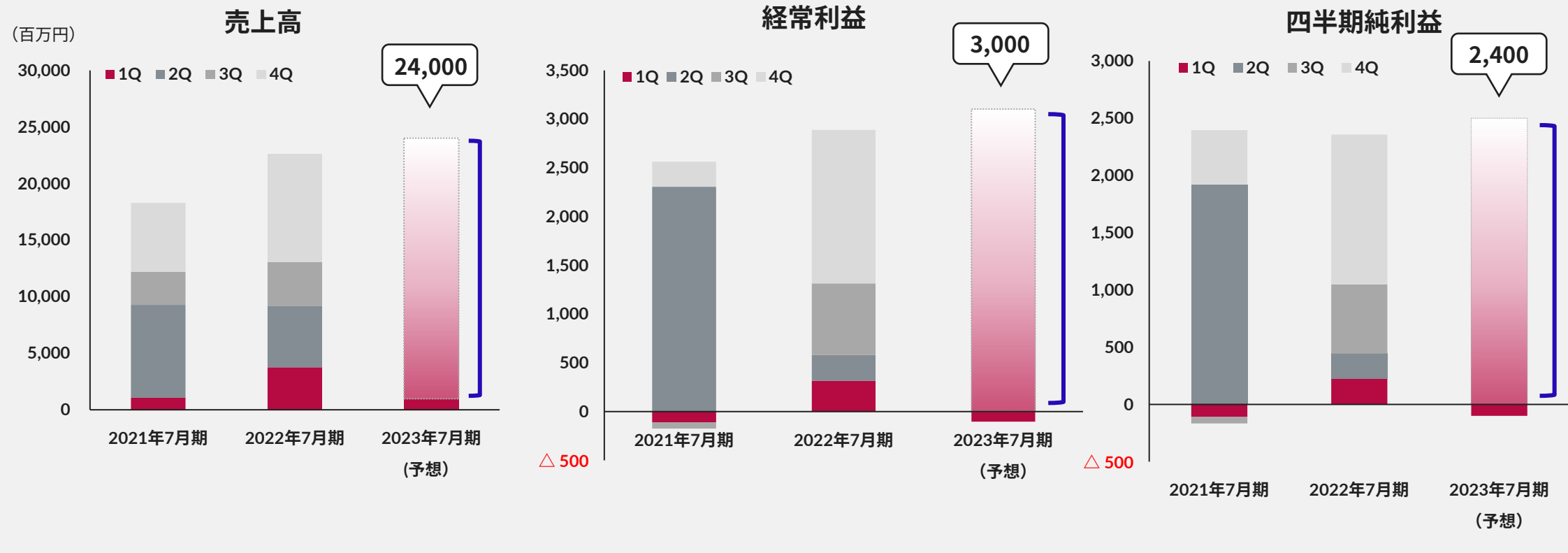
前述のとおり、1Qにおいては仕入中心の事業計画を推進していたことから、
売上高の進捗率は4%ではあるものの、通期連結業績予想に変更はなし

(単位：百万円)	2023年7月期 通期連結業績予想	2023年7月期1Q 実績	進捗率
売上高	24,000	968	4.0%
営業利益	3,400	△56	—
経常利益	3,000	△102	—
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	2,400	△99	—
1株当たり 当期（四半期）純利益（円）	75.57	△3.12	—

その期毎の仕入・売却活動の戦略状況によりQ毎でブレが生じる

▶ 当第1四半期における業績は低い水準となったものの、主に下期でキャッチアップ予定

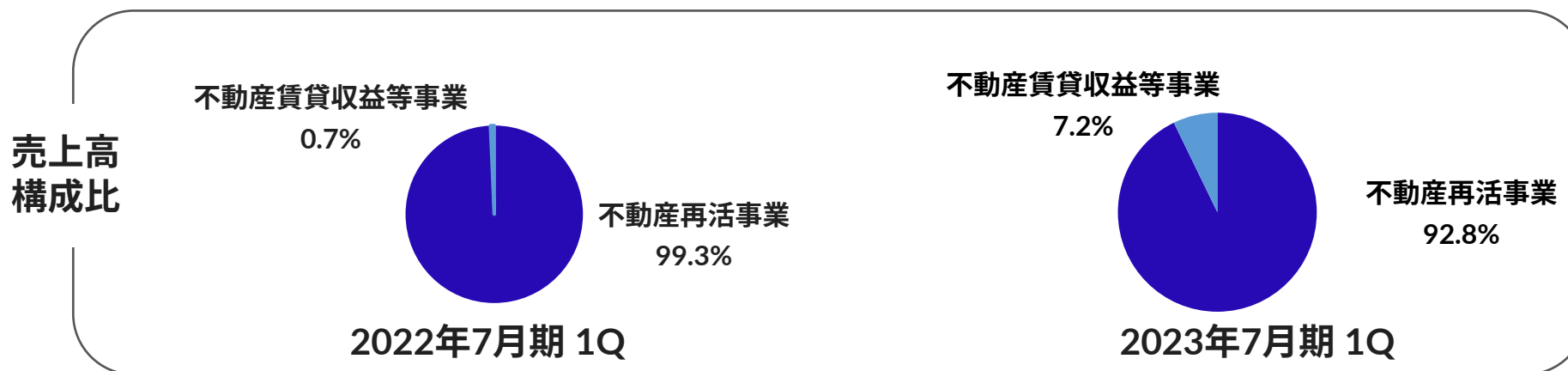
Q毎業績推移



※2022年7月期は非連結決算であったため、当該事業年度については個別決算の実績を記載しております。

(単位：百万円)

	2022年7月期1Q (単体)	2023年7月期1Q (連結)	前年同期比	
	売上高	売上高	増減	増減率
■ 不動産再活事業	3,732	898	△2,834	△75.9%
■ 不動産賃貸収益等事業	26	69	+42	+160.0%
合 計	3,759	968	△2,791	△74.3%



※2023年7月期第1四半期より連結決算に移行したため、前年同期の実績は個別決算の内容を記載しています。

本1Qにおいては仕入に注力したことで、販売用不動産の在庫は約116億円に増加

（単位：百万円）

【資産の部】	2022年7月期1Q （単体）	2023年7月期1Q （連結）
流動資産	9,536	12,954
現金及び預金	1,142	1,122
販売用不動産	7,928	11,674
その他	465	156
固定資産	2,553	2,582
有形固定資産	5	4
無形固定資産	4	113
投資その他の資産	2,543	2,464
資産合計	12,090	15,536

※2023年7月期第1四半期より連結決算に移行したため、前年同期の実績は個別決算の内容を記載しています。

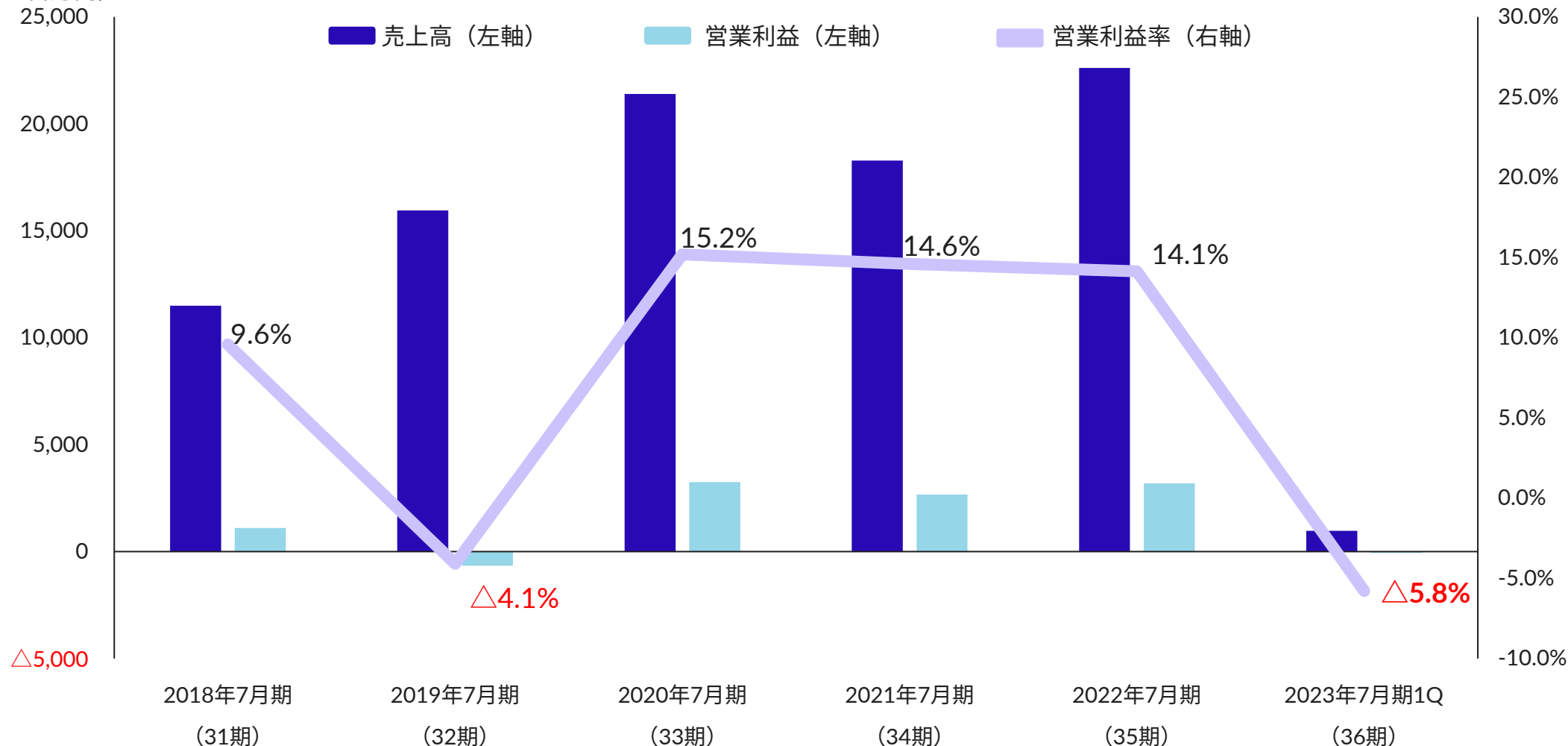
（単位：百万円）

【負債の部】	2022年7月期1Q （単体）	2023年7月期1Q （連結）
流動負債	5,381	6,704
内、短期借入金	2,472	3,037
内、預り金	2,037	1,622
内、1年内返済予定の長期借入金	629	1,445
固定負債	1,228	2,102
内、長期借入金	1,206	2,077
負債合計	6,609	8,806
【純資産の部】	2022年7月期1Q （単体）	2023年7月期1Q （連結）
資本金	2,428	2,428
資本剰余金	294	294
利益剰余金	3,761	5,014
自己株式	△1,002	△1,006
株主資本合計	5,481	6,729
純資産合計	5,481	6,729
負債純資産合計	12,090	15,536

※2023年7月期第1四半期より連結決算に移行したため、前年同期の実績は個別決算の内容を記載しています。

営業利益がマイナスの着地となったため、第1四半期においては売上高営業利益率もマイナスに

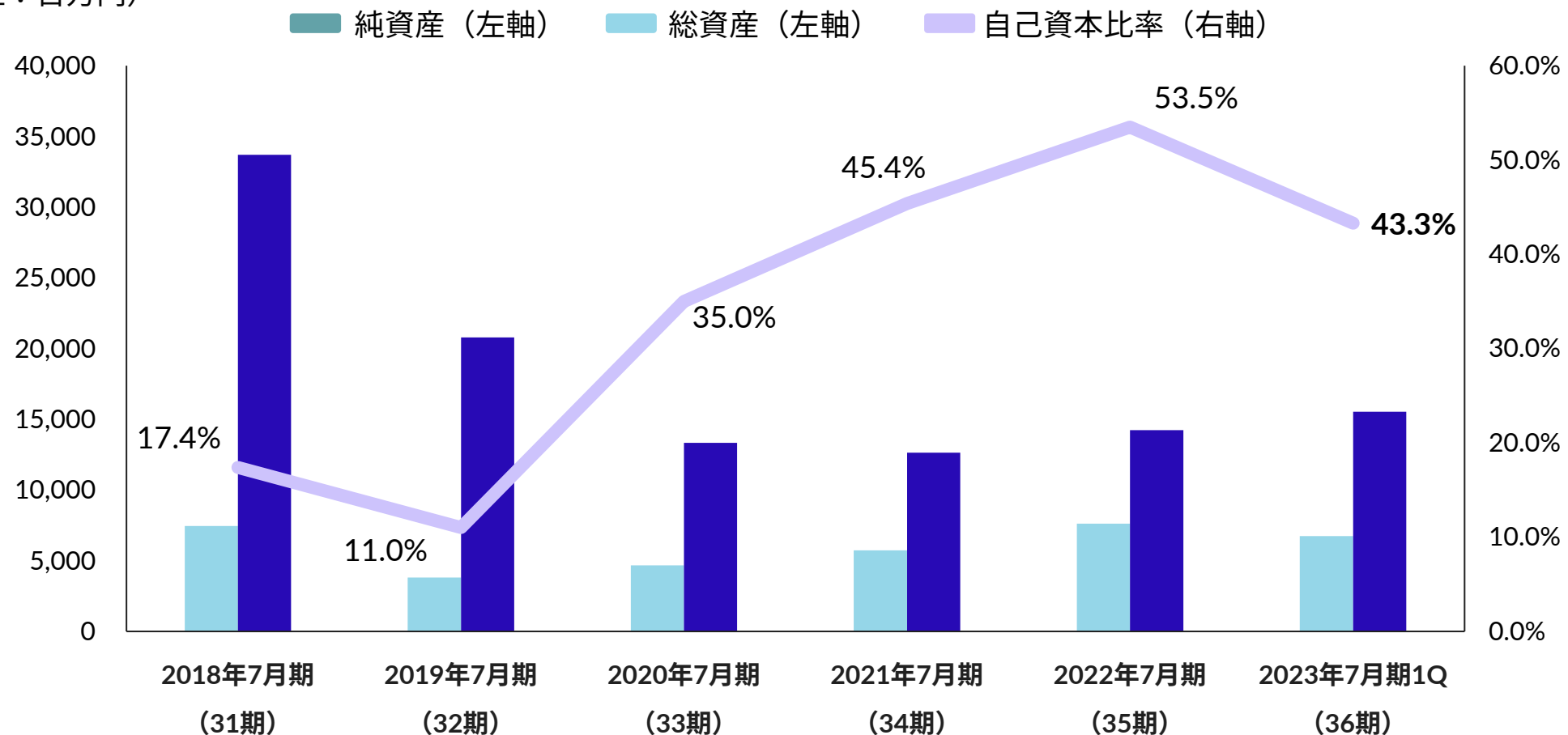
(単位：百万円)



※2022年7月期は非連結決算であったため、当該事業年度については個別決算の実績を記載しております。

前期における物件の売却・借入金の返済により、総資産が圧縮されたことおよび3期連続黒字化による利益の積み上がりにより自己資本比率は3期連続で目標値30%~40%以上を確保、2023年7月期1Qも**40%台に**

(単位：百万円)



※2022年7月期は非連結決算であったため、当該事業年度については個別決算の実績を記載しております。

1

新規金融機関の開拓

3期連続黒字着地したことで、
順調に開拓が進行中

2

在庫回転率2回転以上

物件の早期売却を推し進め、
効率的な利益確保を目指す

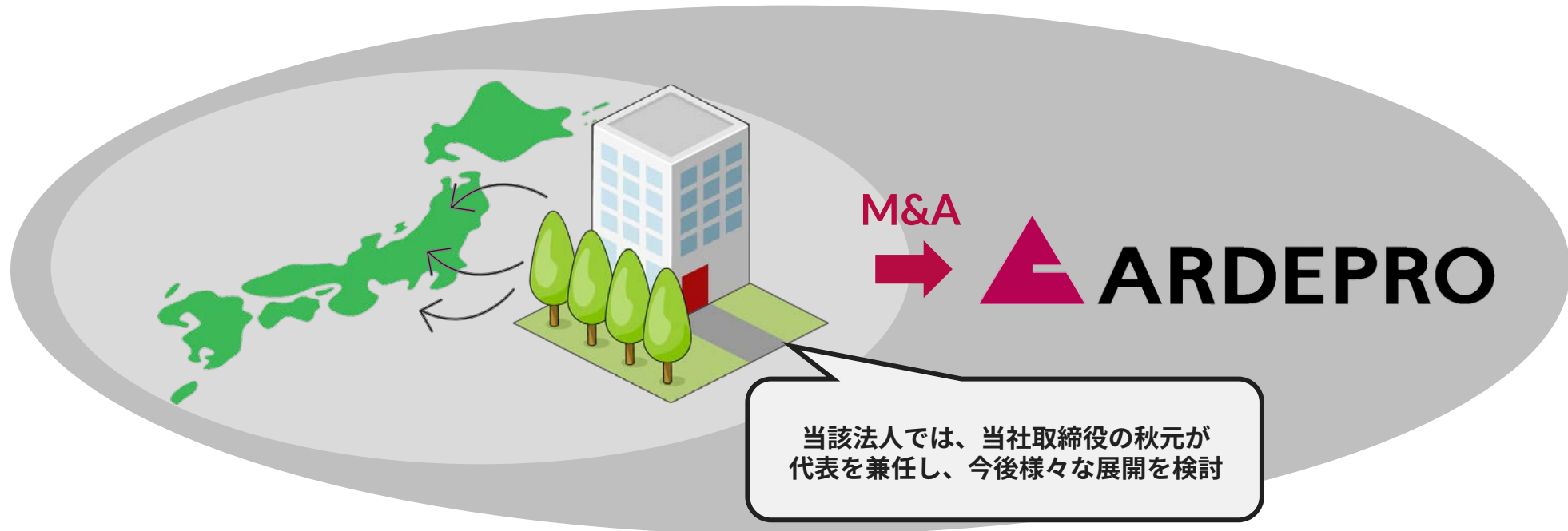
3

販売用在庫100億円を目指す とともに、売却活動も精力的に推進

既に販売不動産の在庫は100億円を
超過しているものの、売却とあわせて
仕入により在庫額も確保していく

通期業績予想の達成のため、
引き続きポテンシャルの高い販売用不動産の確保のための
企業の基盤の盤石化に努める

10月28日、複数の不動産を保有する個人の資産管理会社を子会社化する**M&A手法**によって、**東京都内をはじめとする全国の22件の不動産**を取得。これにあわせ、第1四半期より単体決算から連結決算へ移行。

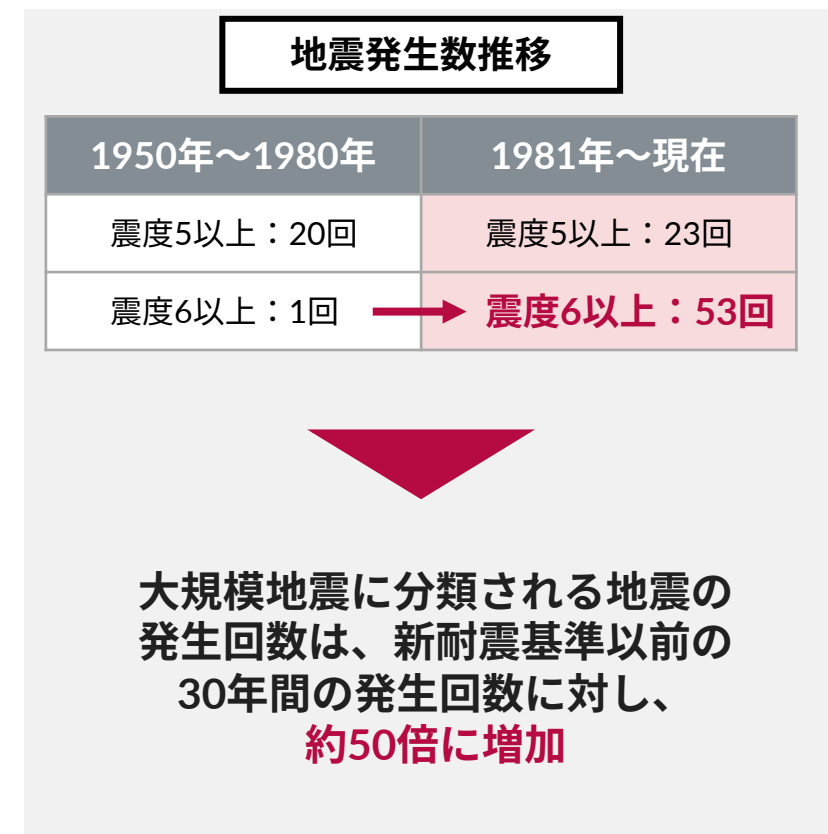


不動産業界では仕入環境が日々激化するなか、引き続き当社では通常の不動産売買手法に加え、有益な不動産を取得するためのスキームとして**M&A手法**を活用する予定

2. 市場及び外部環境

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

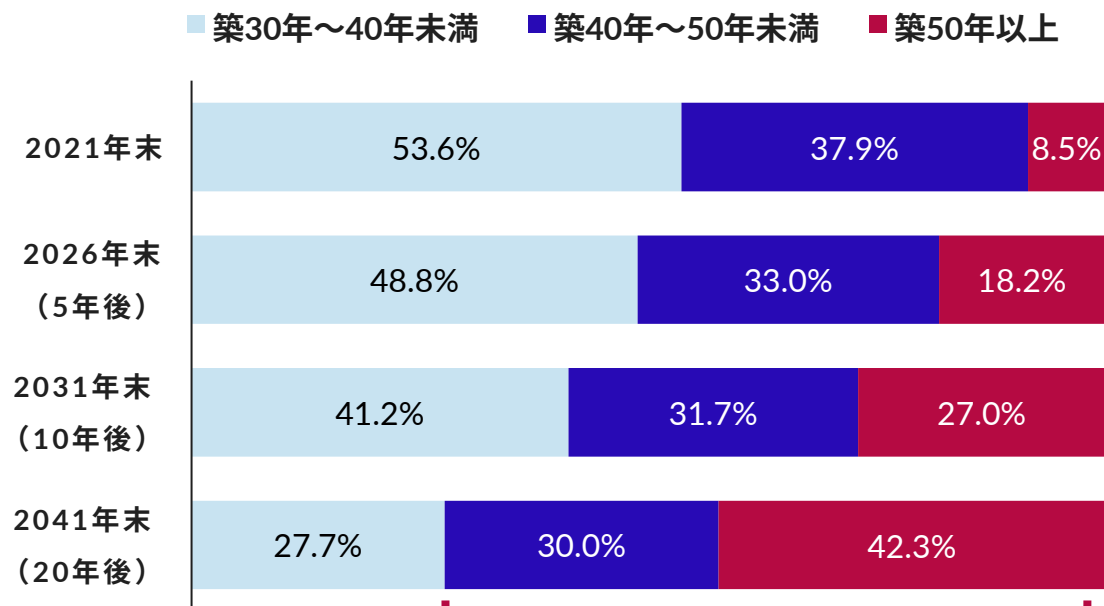
地震の規模	中程度（震度5強）	大規模（震度6～7）
旧耐震基準 1950年制定 1981年5月31日	倒壊しないこと	規定なし→倒壊の恐れ
新耐震基準 1981年制定 1981年6月1日以降	軽微なひび割れ程度に留める	倒壊しない



旧耐震基準のマンション・ビルでは大規模地震で倒壊の恐れがあり、かつ1980年までの30年間と比較し、大規模地震の発生回数は**増加**、首都圏直下型地震等の巨大地震が**発生する可能性もあり**、早急な対策が必要に

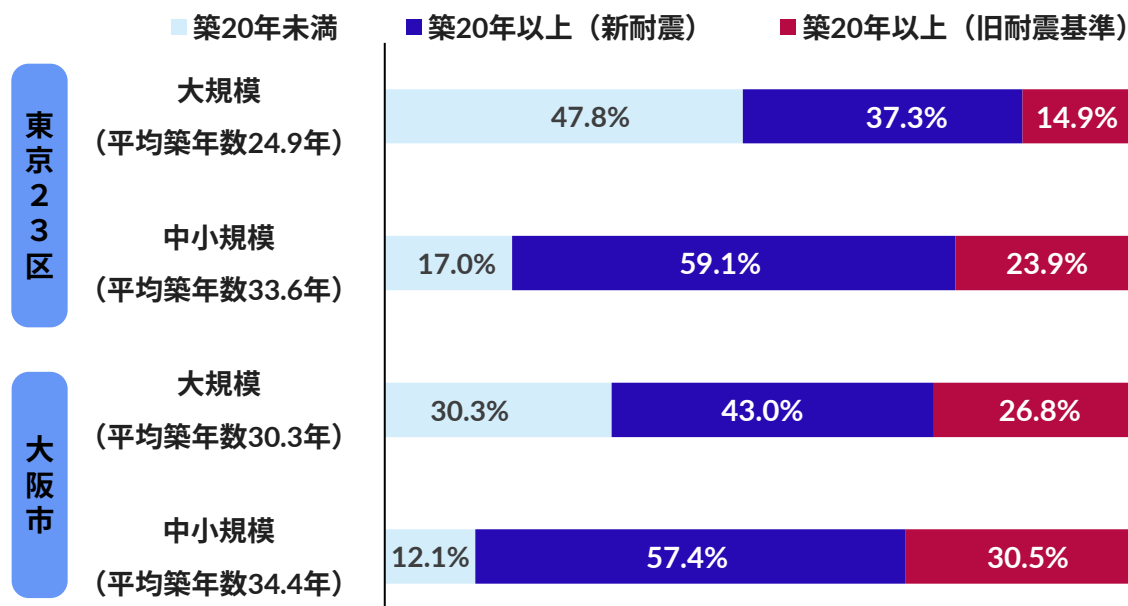
国内の築40年以上の分譲マンションは2021年末で約116万戸（全体ストック数の約17%）、2041年には現在のマンションストック数の約6割（約425万戸）に増加する見込み。
 オフィスビルも都内23区、大阪市ともに平均築年数が30年以上に

2021年末時点の築後30、40、50年超の分譲マンション戸数※1



2041年には築40年を超えるマンションは425万戸になる推計

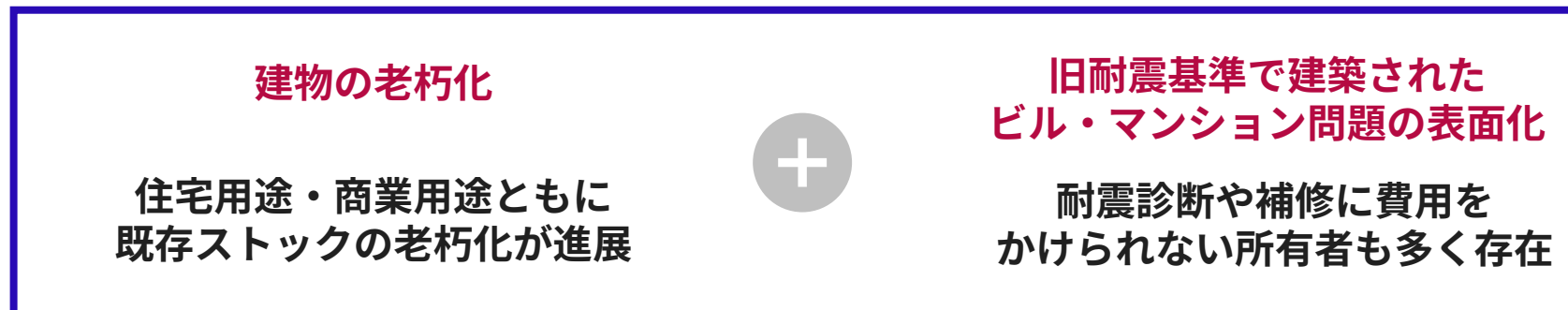
2021年12月時点のオフィスビルストック（東京23区・大阪市）※2



再生検討から長寿命化に資する改修や建替えのための政策が急務に

※1：国土交通省 「マンションを取り巻く現状について」 より作成

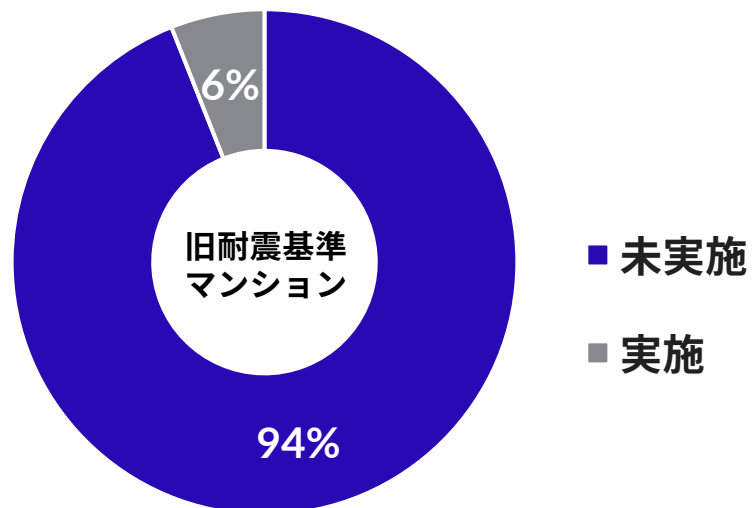
※2：ザイマックス不動産総合研究所 リサーチレポート「オフィスピラミッド2022」より作成



旧耐震基準で建築されたビル・マンションの老朽化に伴い、
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。

当社では、その中から都内中心地、大阪中心地に立地する
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

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**

東京都耐震改修促進計画では、**2025年末までに**耐震性の不足する住宅をおおむね解消する方針を公表

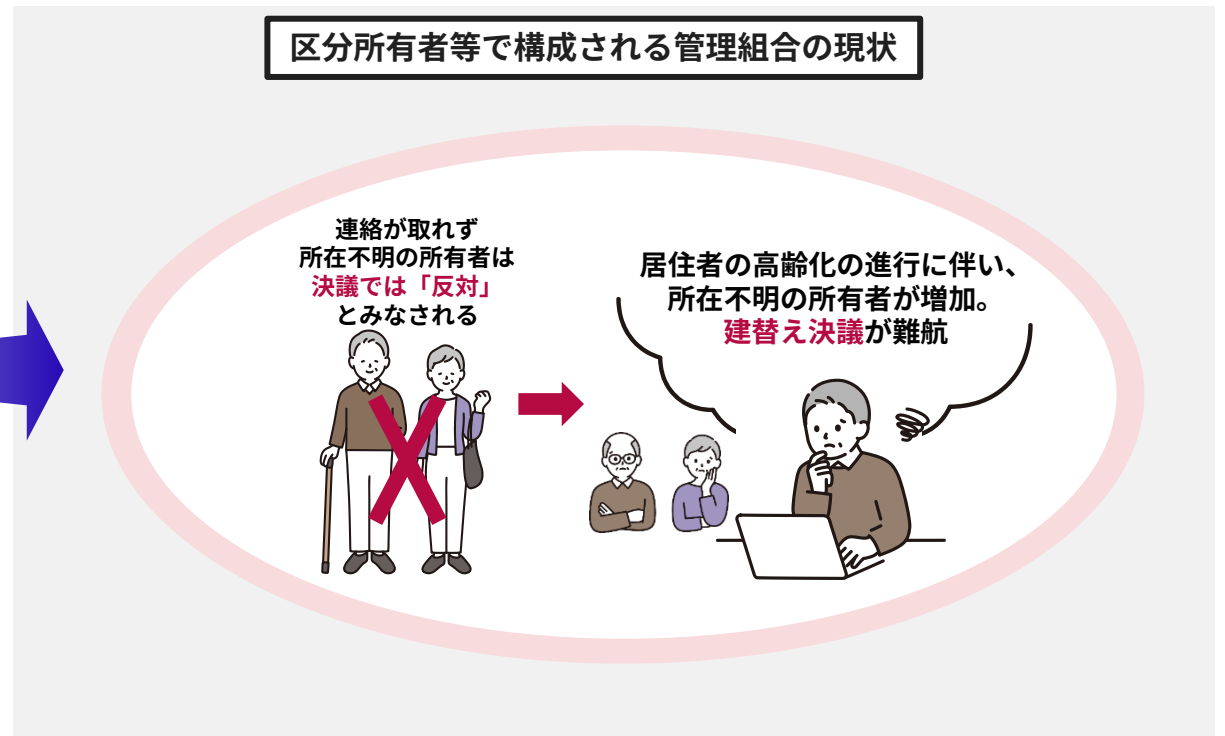
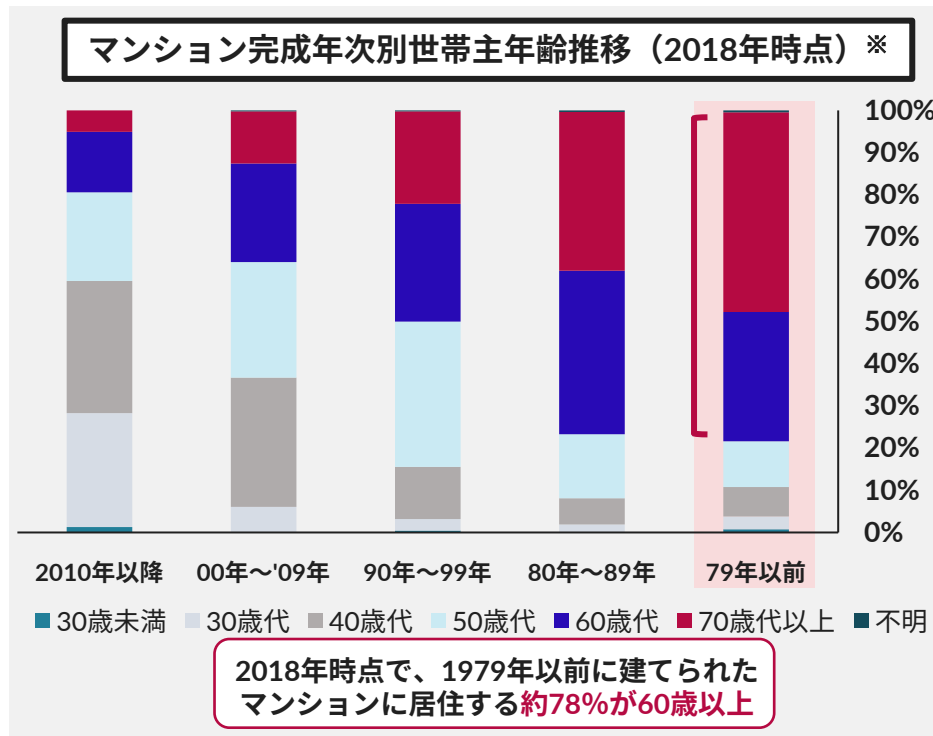
今後本格化する老朽化マンションの増加問題に対し、
当社は国策と合致したビジネスモデルの推進で、安全な都市開発に貢献



3. 法的外部環境

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

現在の日本は高経年マンションの増加や居住者の高齢化という「2つの老い」という問題を抱えている
 ▶ **建替え等の重要決議については区分所有者の4/5以上の賛成が必要**であり、所在不明者がいた場合、「反対」と扱われることで、建替え協議の進行に支障をきたすケースも

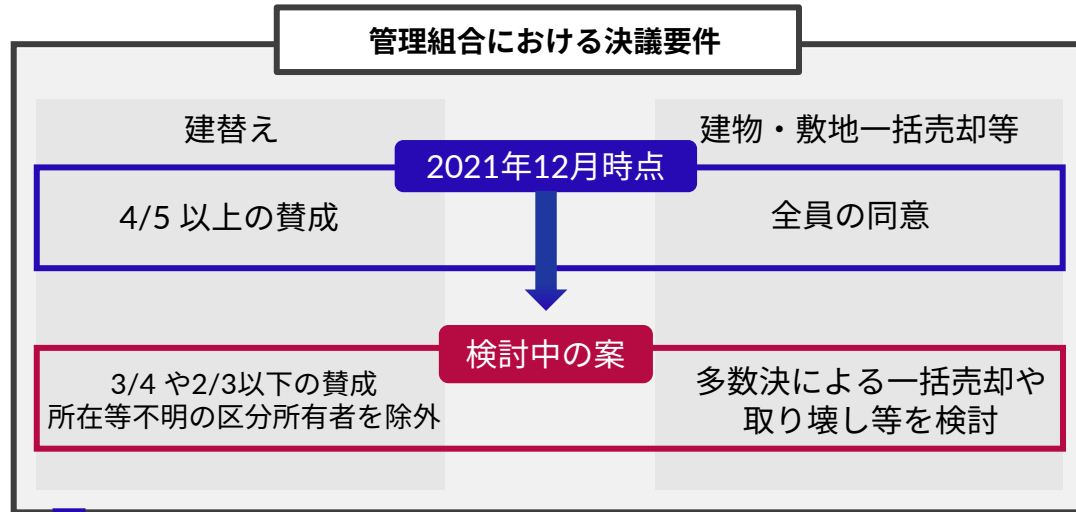


合意が形成されず、建替えや改修が行われないと、耐震性の不足や外壁の剥落等により居住者及び近隣住民の人命に対し**危害が生じる恐れ**がある

※：国土交通省「2018年度マンション総合調査」より作成

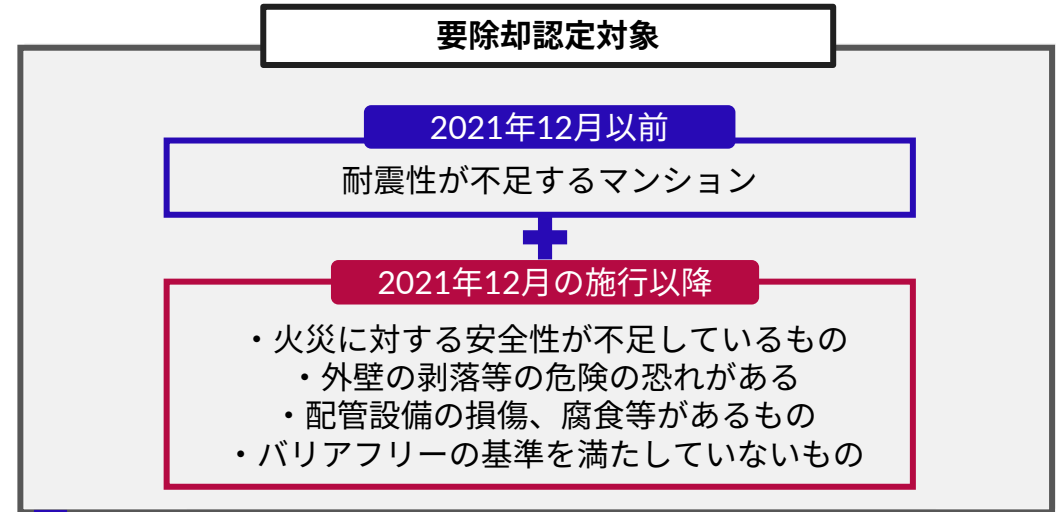
マンション建替円滑化法の改正が検討され、建替えにおける決議要件の引き下げとともに、要除却対象となる範囲についても旧耐震物件だけでなく、外壁の剥落の危険性があるものなどに拡大。

1. 区分所有法の緩和



決議要件が緩和されることにより、当社の「再開発アジャストメント事業」がさらに円滑に推進することが可能となり、在庫回転率の改善に繋がる

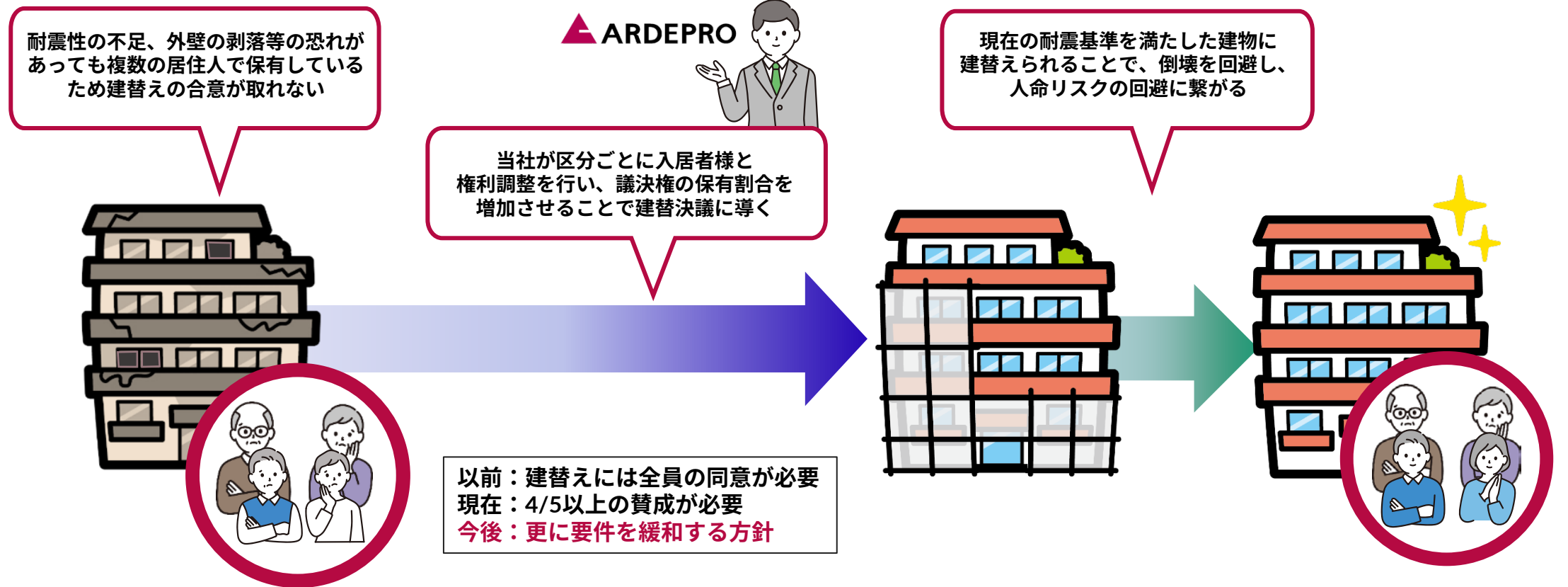
2. 要除却認定対象の拡大



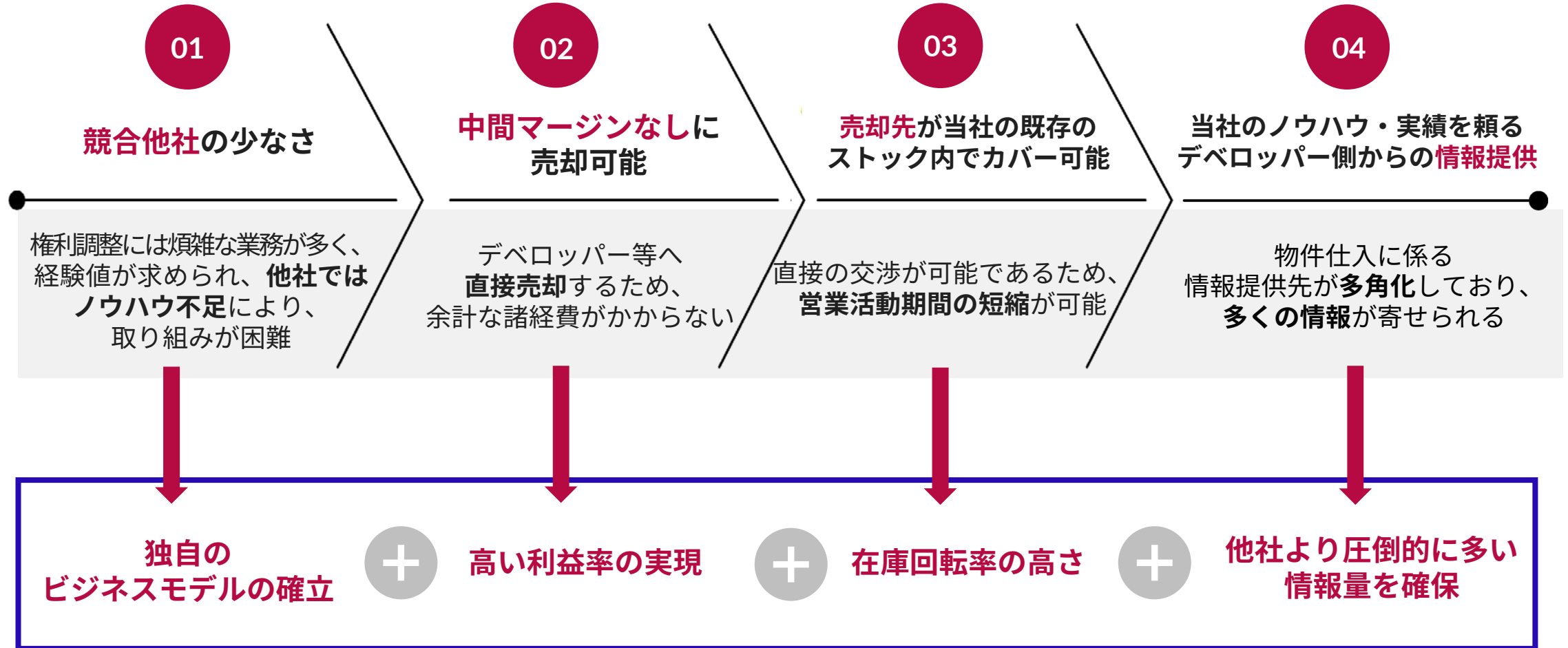
容積率の特例許可の対象になることで、以前より大規模なマンション等を建築することが可能になり、デベロッパーにとってもメリットが生じる

※：国土交通省「マンション管理適正化法・建替円滑化法の改正について」参照

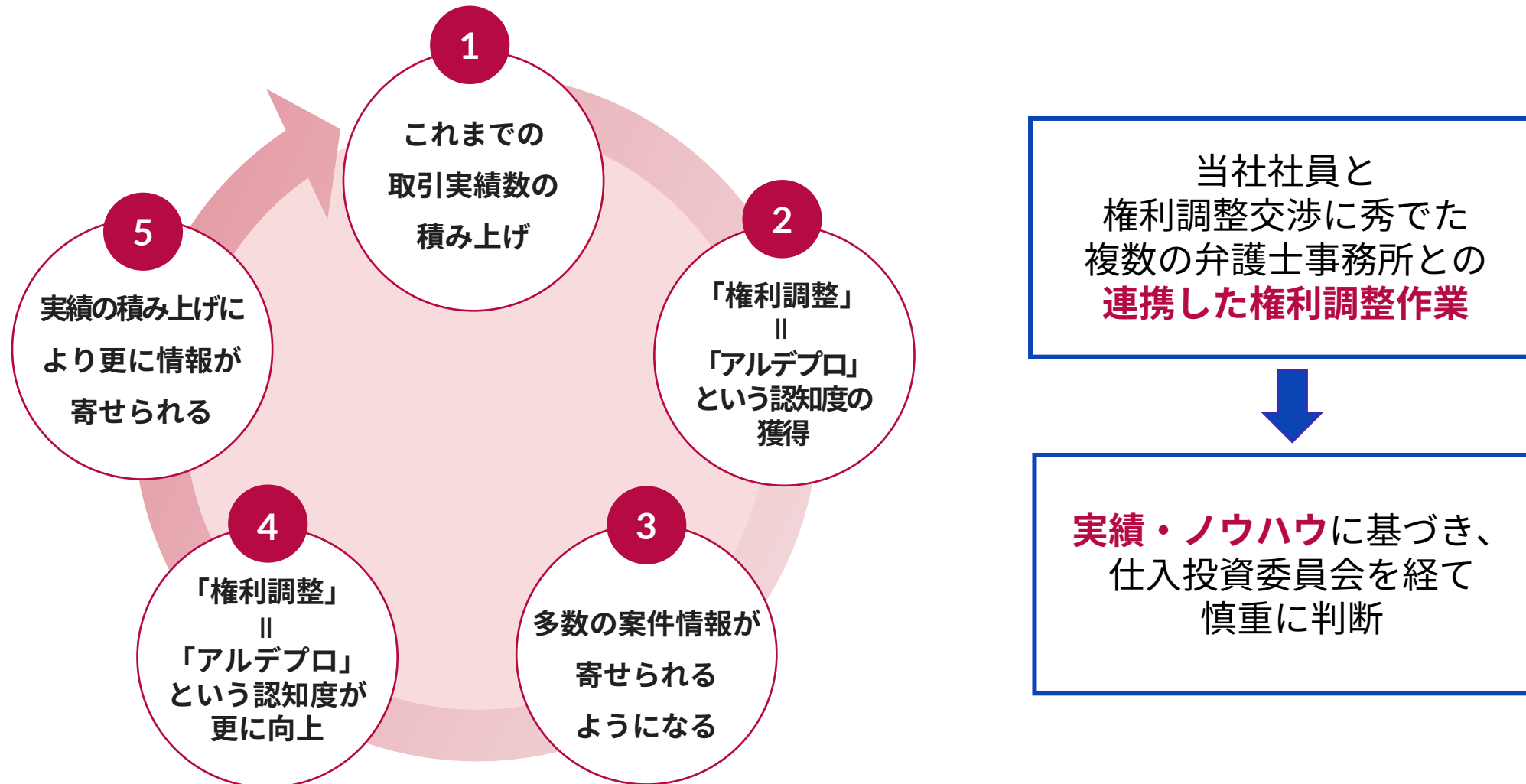
このような法改正の動きが加速していることから、今後、更に老朽化マンションの建替えは
行いやすくなることが推測され、当社の再開発アジャストメント事業の追い風に



当社にとって有利となる法改正を追い風としながら、当社独自の強みをもって「再開発アジャストメント事業」を推進



過去の実績から、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



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)

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。

ARDEPRO

- 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



用地の入口出口状況

入口

建替えができない旧耐震のビルは東京都内に**多数存在**

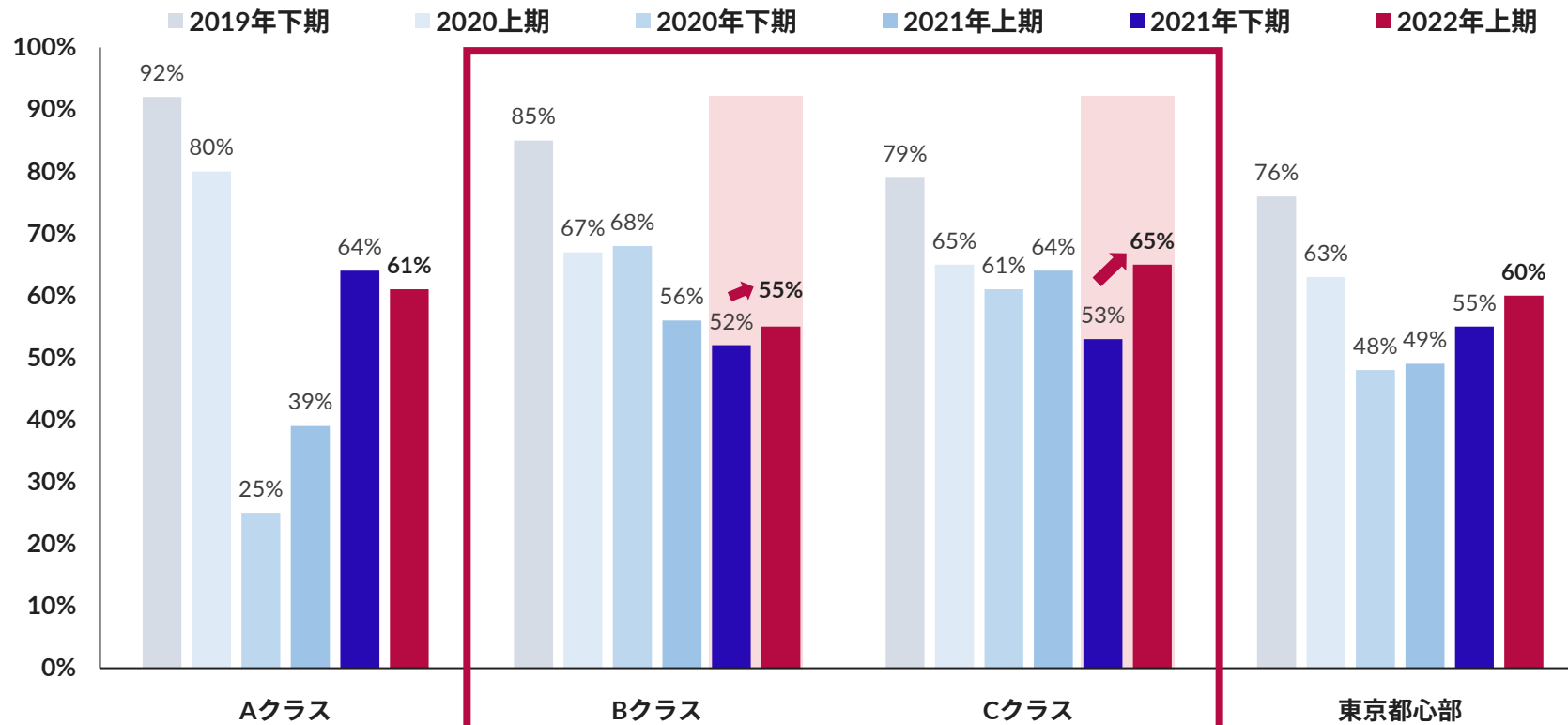
出口

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の関係となり好循環化
当社は、都市再生、更に**社会貢献**の一翼を担う存在

各企業はオフィスを縮小する傾向にあったが、2021年4Q以降企業のオフィス拡張移転意欲は緩やかに改善
特に当社がメインとしているBクラス、Cクラスにおいては底打ちから上昇に転じる→今後も回復が見込まれる

オフィスビルクラス別拡張移転DI※1



想定される要因

ポストコロナにおける各企業のオフィスに対する方針が明確になりつつある



人的資本経営が求められる中で、リモートワークを推進する企業もウェルビーイング対応のため、オフィスを求め直す動きが増加※2

※1：三幸エステート、ニッセイ基礎研究所 2022年9月5日公開「成約事例で見る 東京都心部のオフィス市場動向（2022年上期）より作成、基準となる50%を上回ると企業の拡張意欲が強いことを表し、50%を下回ると縮小意欲が強いことを示す

※2：株式会社日本政策投資銀行 株式会社価値総合研究所 2022年11月発表「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査 報告書」

4. 参考資料

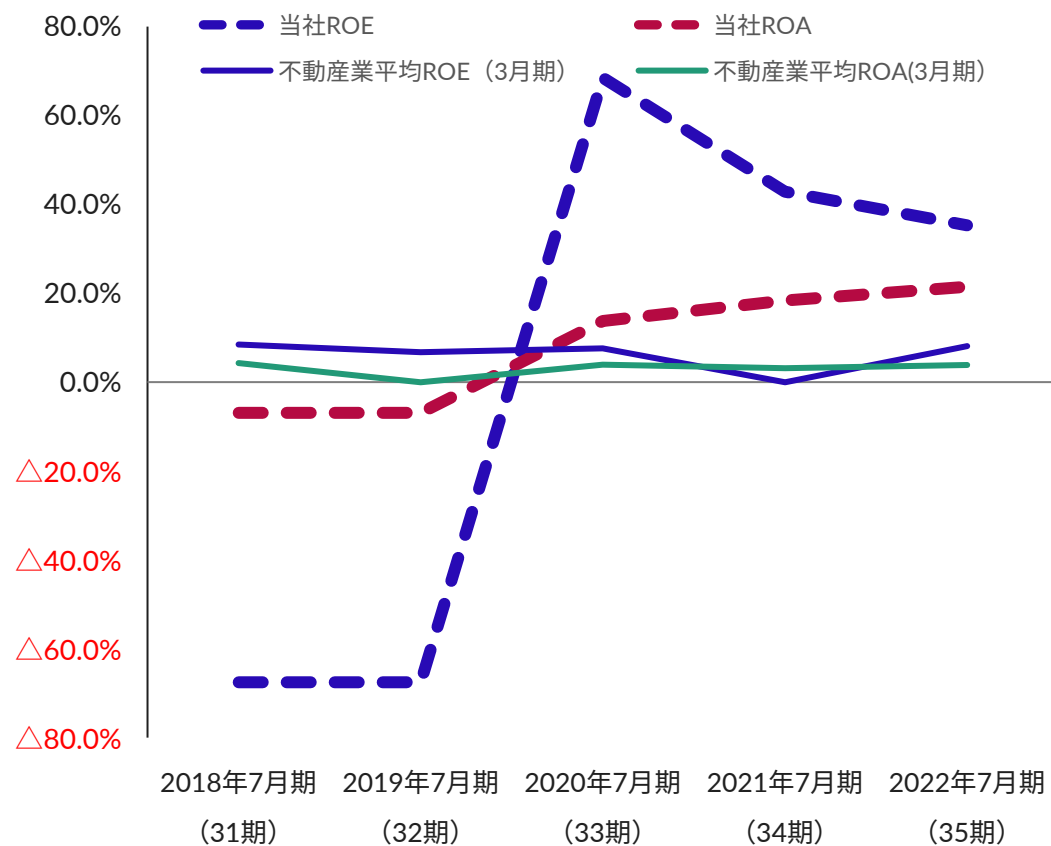
不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

参考：会社概要（2022年10月31日現在）

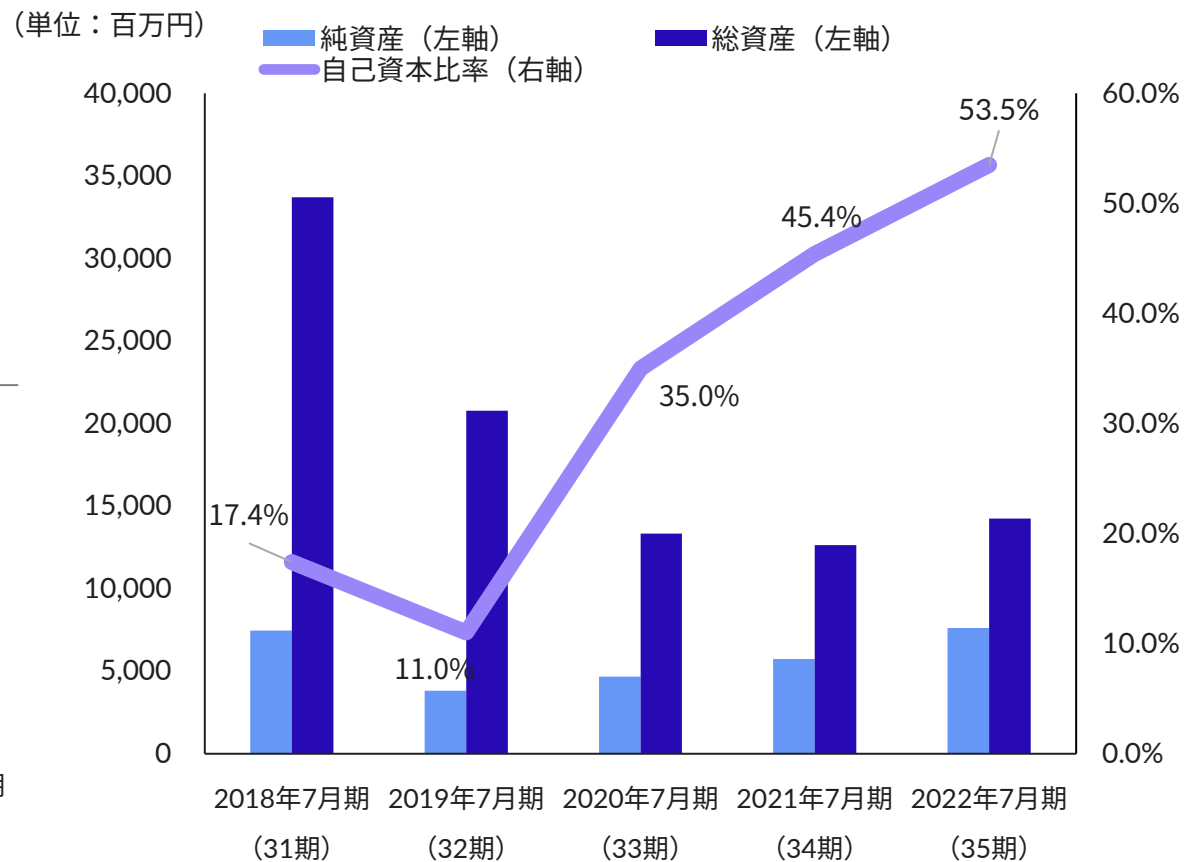
商号	株式会社アルデプロ（ARDEPRO Co.,Ltd.）	代表取締役社長	椎塚 裕一
設立	1988年3月1日	取締役専務執行役員営業本部長	秋元 和弥
本社所在地	東京都新宿区新宿三丁目1番24号 京王新宿三丁目ビル2階	取締役常務執行役員企画本部長	荻坂 昌次郎
大阪支店	大阪府大阪市北区西天満六丁目3番16号 梅田ステートビル8階	取締役執行役員管理本部長	佐藤 孝二
代表者名	椎塚 裕一	社外取締役 監査等委員	平田 英之
資本金	24億2,810万2,183円	社外取締役 監査等委員	伊禮 勇吉
発行済株式数	33,723,415株（普通株式：単元株＝100株）	社外取締役 監査等委員	塚本 浩二
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）	社外取締役 監査等委員（補欠）	木下 渉
決算月	7月末		
従業員数	【単体】21名 【連結】21名（男性：12名 女性：9名）		
事業内容	不動産再活事業		

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）	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	

ROA・ROE推移※1



総資産・純資産・自己資本比率推移※2



※1：東京証券取引所が集計した「2022年3月期決算短信」を発表した東証上場内国会社 2,288 社のうち、当期及び前期の変則決算会社および 2021年4月1日以降の新規上場会社計 59 社を除く連結決算会社 2,229 社のデータから不動産業の数値を抽出

※2：当社は2022年7月期が非連結決算であったため、当該事業年度は個別業績数値を使用しています。

当社の各経営数値（ROE、ROA、自己資本比率）は
同業他社（上場会社）の平均値を圧倒的に上回っている

不動産業平均ROE※
2022年3月期 <u>8.1%</u>

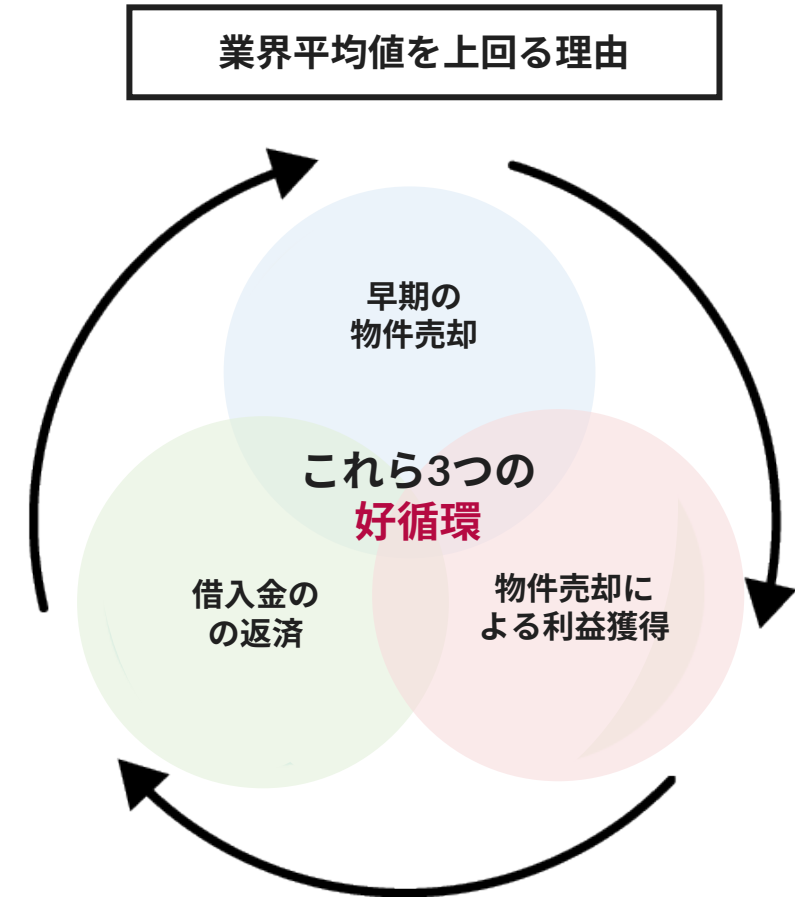
当社ROE
2022年7月期 <u>35.3%</u>

不動産業平均ROA※
2022年3月期 <u>3.9%</u>

当社ROA※
2022年7月期 <u>21.5%</u>

不動産業自己資本比率平均※
2022年3月期 <u>33.0%</u>

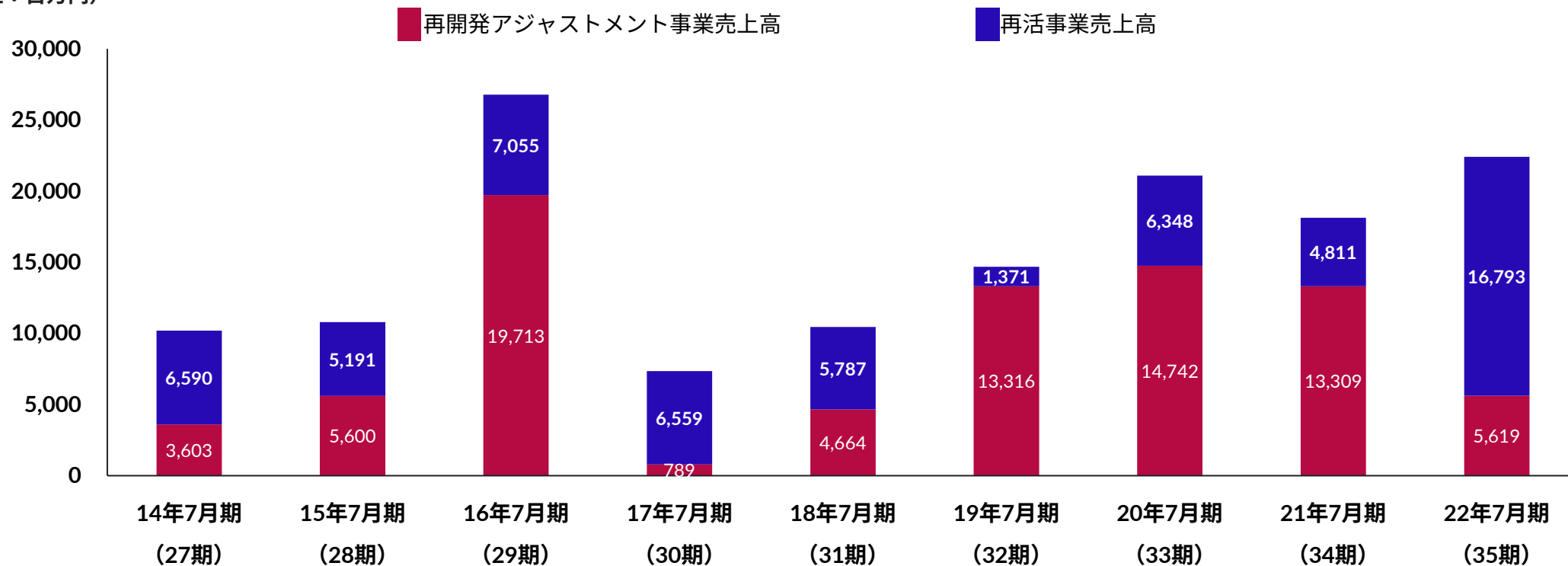
当社自己資本比率※
2022年7月期 <u>53.5%</u>



※：東京証券取引所が集計した「2022年3月期決算短信」を発表した東証上場内国会社2,288社のうち、当期及び前期の変則決算会社および2021年4月1日以降の新規上場会社計59社を除く連結決算会社2,229社のデータから不動産業の数値を抽出

参考：事業別売上高・件数推移

(単位：百万円)



	14年7月期 (27期)	15年7月期 (28期)	16年7月期 (29期)	17年7月期 (30期)	18年7月期 (31期)	19年7月期 (32期)	20年7月期 (33期)	21年7月期 (34期)	22年7月期 (35期)
再活事業	14件	9件	16件	8件	8件	3件	4件	11件	21件
再開発アジャストメント事業	1件	3件	7件	3件	3件	3件	7件	6件	9件

※：当社は2022年7月期が非連結決算であったため、当該事業年度は個別業績の数値を記載しています。

(百万円)	2018年7月期	2019年7月期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期
	(31期)	(32期)	(33期)	(34期)	(35期)
売上高	11,491	15,953	21,399	18,286	22,616
うち不動産再活事業	10,452	14,687	21,091	18,121	22,413
うち不動産賃貸収益等事業	1,039	1,265	308	164	202
売上原価	9,334	15,703	17,426	14,315	18,318
売上総利益	2,156	249	3,973	3,971	4,297
販管費	1,053	912	728	1,010	1,100
営業利益	1,102	△662	3,245	2,960	3,196
経常利益	△722	△1,888	2,352	2,391	2,890
当期純利益(損失)	△1,193	△2,746	2,379	2,231	2,358

※当期純利益＝親会社株主に帰属する当期純利益

※35期（2022年7月期）が非連結決算であったため、当該事業年度は個別業績を記載しております。

参考：四半期別業績推移

(百万円)	31期				32期				33期				34期				35期				36期
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
売上高	2,322	1,189	7,506	474	11,613	607	2,975	758	13,238	356	3,618	4,187	1,063	8,200	2,928	6,095	3,759	5,435	3,857	9,565	968
不動産 再活事業	2,181	845	7,105	321	11,414	417	2,737	119	13,141	272	3,535	4,143	1,009	8,161	2,888	6,063	3,732	5,389	3,800	9,492	898
不動産 賃貸収益 等事業	140	345	400	154	199	189	238	639	97	83	84	44	54	39	40	31	26	46	57	73	69
売上原価	1,946	796	6,154	438	11,873	503	2,619	708	11,764	253	2,243	3,166	947	5,289	2,643	5,436	3,177	4,931	2,818	7,392	871
売上 総利益	375	394	1,351	36	△259	103	355	50	1,474	102	1,376	1,021	115	2,912	285	659	582	503	1,040	2,172	96
販管費	297	154	397	205	302	215	202	193	262	127	160	179	140	427	295	148	200	165	231	504	152
営業利益	77	240	955	△170	△561	△113	155	△143	1,211	△24	1,215	843	△24	2,484	△10	510	381	339	808	1,668	△56
経常利益	△484	△25	548	△761	△1,190	△171	△176	△351	564	△80	1,126	742	△109	2,307	△64	257	317	264	736	1,573	△102
四半期 純利益 (損失)	△721	△62	495	△905	△2,132	△125	△231	△258	511	96	1,137	635	△109	1,923	△57	474	224	221	603	1,310	△99

※四半期純利益（損失）＝親会社株主に帰属する四半期純利益（損失）

※35期（2022年7月期）においては非連結決算であったため、当該事業年度のみ個別業績を記載しております。

従業員1人当たりの売上高、営業利益において、いずれも当社のみが全業種・同業種（不動産業）
いずれのカテゴリにおいても**上位3位以内**にランクイン。

不動産業

従業員1人当たり売上高 第1位

	会社名	上場市場	従業員1人当たり売上高 (百万円)
1位	アルデプロ	スタンダード	1,015
2位	A社	プライム	759
3位	B社	スタンダード	442

従業員1人当たり営業利益 第1位

	会社名	上場市場	従業員1人当たり営業利益 (百万円)
1位	C社	プライム	183
2位	アルデプロ	スタンダード	164
3位	D社	スタンダード	160

全業種

従業員1人当たり売上高 第3位

	会社名	上場市場	従業員1人当たり売上高 (百万円)
1位	E社	プライム	2,461
2位	F社	プライム	1,077
3位	アルデプロ	スタンダード	1,015

従業員1人当たり営業利益 第3位

	会社名	上場市場	従業員1人当たり営業利益 (百万円)
1位	G社	プライム	185
2位	C社	スタンダード	183
3位	アルデプロ	スタンダード	164

今後も**少数精鋭を活かした営業効率**を追求のうえ、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陣容の拡大と従業員の若返りを図る方針

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。