



**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2四半期 決算補足説明資料**

**2023年3月17日 (金)**

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2四半期 決算概要 | P. 4 |
| 2. 直近の売買動向について         | P.14 |
| 3. 市場環境                | P.20 |
| 4. ビジネスモデル             | P.26 |
| 5. 当社を取り巻く現在の事業環境      | P.37 |
| 6. 参考資料                | P.44 |



# 1. 2023年7月期 第2四半期 決算概要

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。

前期末に販売用不動産の売却が相次いだことから、**ポテンシャルの高い販売用不動産の仕入を優先** 並行して売却活動も進めたものの、大型案件および利益率の良い再開発アジャストメント事業案件の取り扱いが当累計期間において少なかったことも影響し、前年同期比で大幅な減収減益での着地

(単位：百万円)	2022年7月期2Q累計 (単体)		2023年7月期2Q累計 (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	9,194	100.0%	2,897	100.0%	△6,296	△68.5%
売上総利益	1,085	11.8%	834	28.8%	△251	△23.1%
販管費	365	4.0%	357	12.3%	△7	△2.0%
営業利益	720	7.8%	476	16.4%	△243	△33.8%
経常利益	581	6.3%	255	8.8%	△326	△56.1%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	445	4.8%	188	6.5%	△256	△57.6%

※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。

当累計期間に売却予定だった物件の売却時期が下半期にずれ込んだことにより、当初の予想額を下回ったことから、第2四半期累計期間までの業績予想を2月1日に修正。概ね修正後予想通りの着地

(単位：百万円)	2023年7月期 2Q累計連結業績 当初予想	2023年7月期 2Q累計連結業績 修正予想 (2/1発表)	実績	修正後との 差異
売上高	9,000	2,800	2,897	+97
営業利益	1,000	460	476	+16
経常利益	800	260	255	△5
親会社株主に帰属する 四半期純利益	600	160	188	+28
1株当たり 四半期純利益 (円)	18.89	5.04	5.95	—

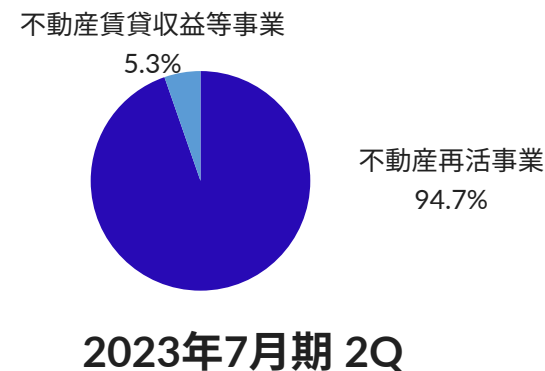
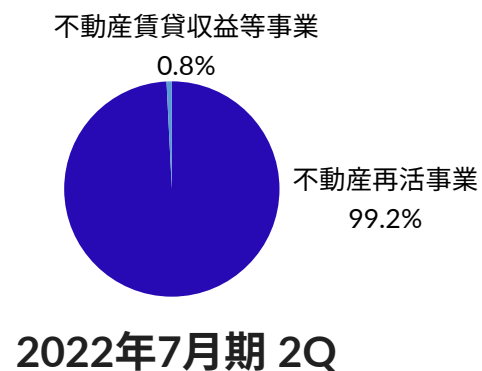
通期の連結業績予想に対しては、第2四半期末時点では大幅な乖離があったものの、下半期の売却で通期目標を達成するため、現在精力的に営業活動を進行

(単位：百万円)	2023年7月期 通期連結業績予想	2023年7月期2Q 累計実績	進捗率
売上高	24,000	2,897	12.1%
営業利益	3,400	476	14.0%
経常利益	3,000	255	8.5%
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	2,400	188	7.8%
1株当たり 当期（四半期）純利益（円）	75.57	5.95	—



(単位：百万円)	2022年7月期2Q累計 (単体)	2023年7月期2Q累計 (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	9,121	2,743	△6,378	△69.9%
■不動産賃貸収益等事業	72	154	+81	+112.1%
合計	9,194	2,897	△6,296	△68.5%

売上高  
構成比



※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。

第1四半期に引き続き、本第2四半期累計期間においても仕入に注力したことで、  
販売用不動産の在庫は第1四半期末時点の約116億円から約178億円に増加

（単位：百万円）

【資産の部】	2022年7月期2Q累計 （単体）	2023年7月期2Q累計 （連結）
流動資産	12,048	19,590
現金及び預金	844	1,405
販売用不動産	11,036	17,886
その他	167	297
固定資産	2,578	2,748
有形固定資産	4	4
無形固定資産	4	269
投資その他の資産	2,569	2,473
資産合計	14,626	22,338

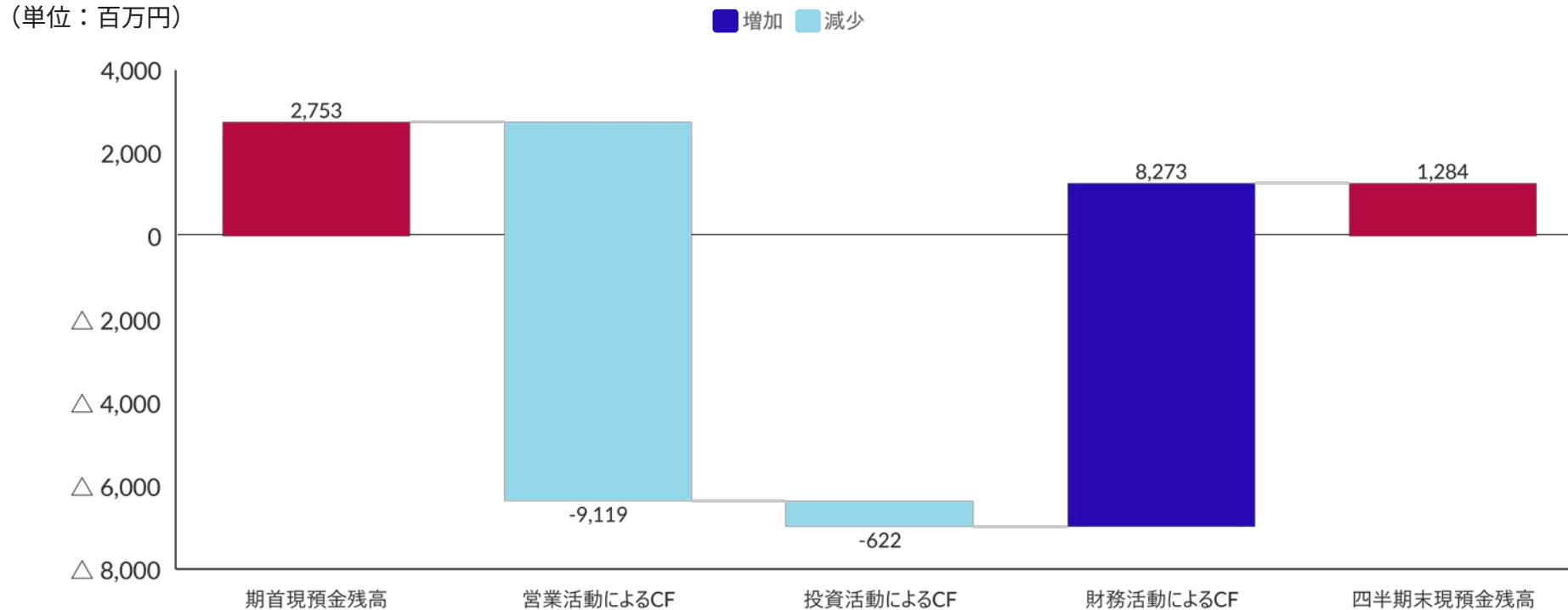
※2023年7月期第1四半期より連結決算に移行したため、前年同期の実績は個別決算の内容を記載しています。

（単位：百万円）

【負債の部】	2022年7月期2Q （単体）	2023年7月期2Q （連結）
<b>流動負債</b>	7,320	10,971
内、短期借入金	4,503	3,017
内、預り金	1,699	1,471
内、1年内返済予定の長期借入金	847	5,440
<b>固定負債</b>	1,604	4,350
内、長期借入金	1,582	4,325
<b>負債合計</b>	8,924	15,321
【純資産の部】	2022年7月期2Q （単体）	2023年7月期2Q （連結）
資本金	2,428	2,428
資本剰余金	294	294
利益剰余金	3,982	5,302
自己株式	△1,002	△1,007
<b>株主資本合計</b>	5,702	7,017
純資産合計	5,702	7,016
<b>負債純資産合計</b>	14,626	22,338

※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。

販売用不動産の仕入の積極化により、棚卸資産が増加した一方で、あわせて仕入に伴う借入金が増加したことから、財務活動によるCFが増加

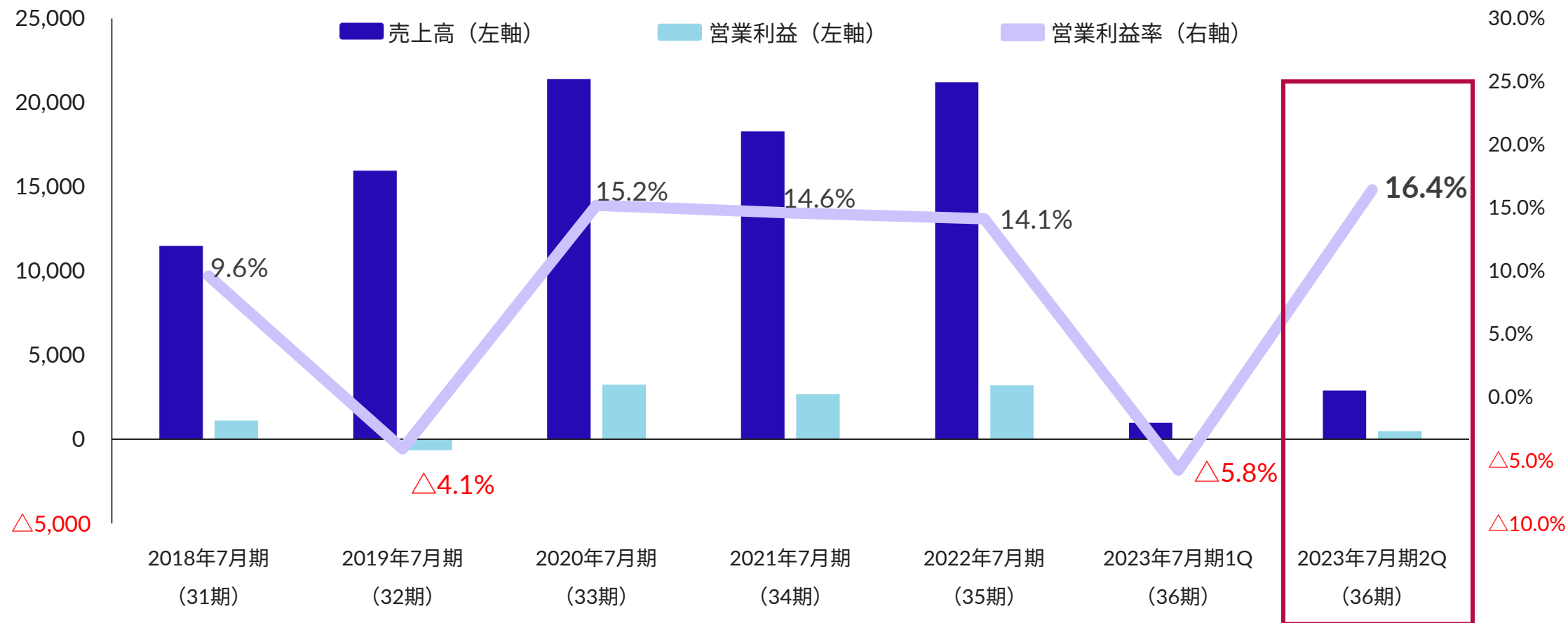


営業CF：棚卸資産の増加△88億72百万円、法人税等の支払額△3億92百万円  
 投資CF：貸付による支出△4億10百万円  
 財務CF：短期借入金の増加17億34百万円、長期借入金による収入83億10百万円、  
 長期借入金返済による支出△11億38百万円

(注)2023年7月期第1四半期決算から連結決算に移行しているため、キャッシュ・フローの状況について前年同期比の比較を行っていません。

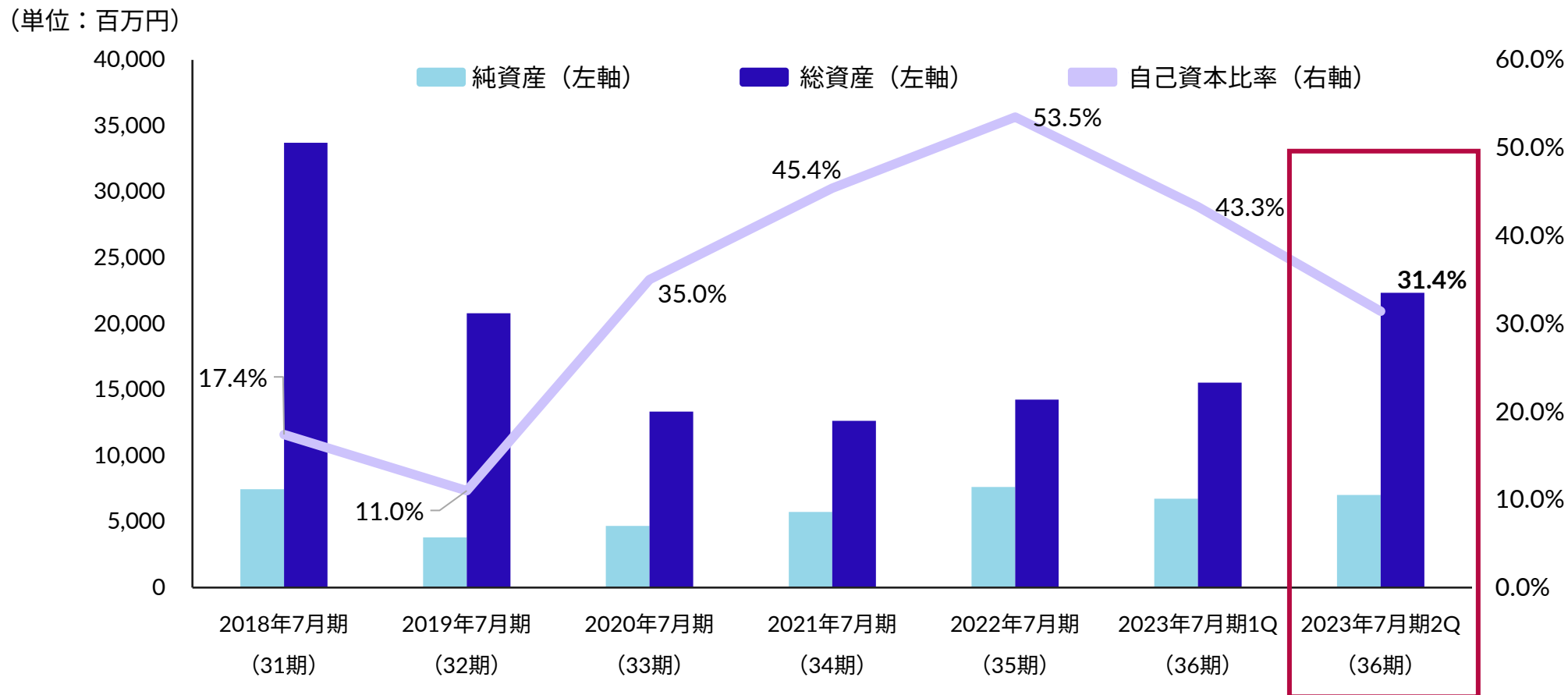
## 営業利益率は重要指標としていた**営業利益率15%以上**に回復

(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。

仕入に伴う販売用不動産の増加により、前四半期末に対し若干低下するも、本第2四半期累計期間においても、かねてより目標値として掲げていた自己資本比率**30%~40%を確保**

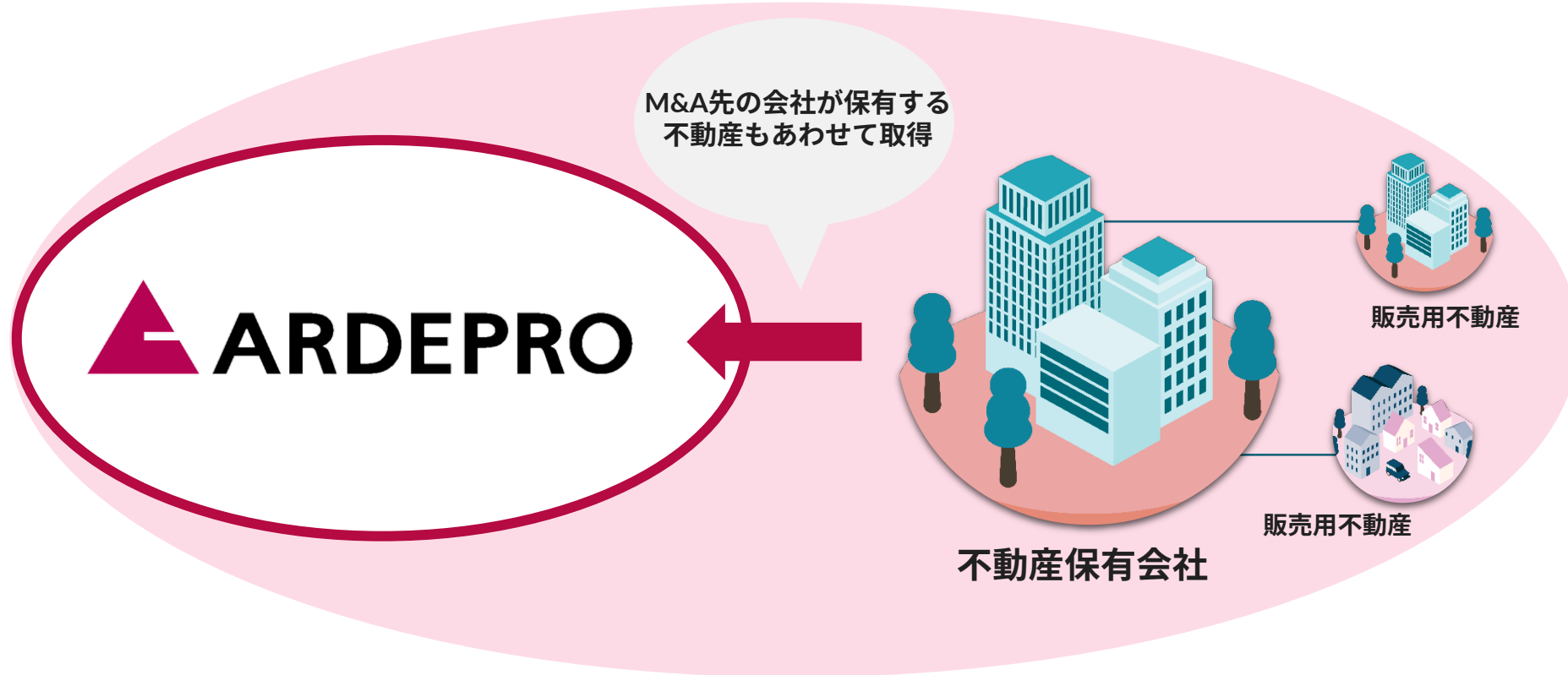


※2022年7月期は非連結決算であったため、当該事業年度については個別決算の実績を記載しております。

## 2. 直近の売買動向について

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

第1四半期にM&A手法を通じて、東京都内をはじめとする全国の22件の不動産を取得したことに加え、第2四半期においても同様の手法で、有益な不動産を取得するための企業買収スキームとしてM&Aを実施。



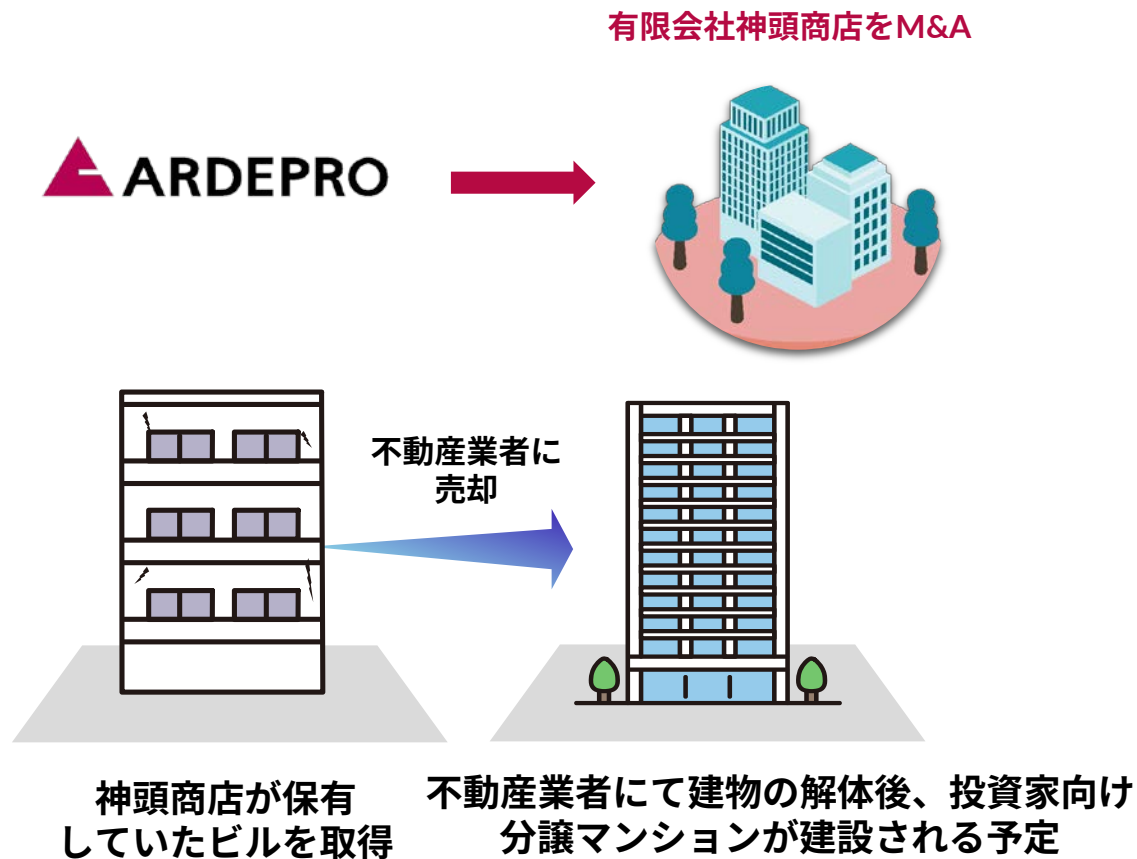
不動産業界では仕入環境が日々激化するなか、引き続き、当社では通常の不動産売買手法に加え、有益な不動産を取得するためのスキームとしてM&A手法を活用する予定



本第2四半期には、「有限会社神頭商店」の株式を取得し、連結子会社化することで地下鉄三ノ輪駅から徒歩7分の好物件を取得



土地	【合計】：242.59㎡
総床面積	【合計】：351.94㎡
築年数	1967年（築56年）



第1四半期に子会社化した2社を通じて取得した物件についても、想定通り売却が進行中  
直近ではコインパーキングおよび月極駐車場として利用されていた中野区の土地の売却決済を完了



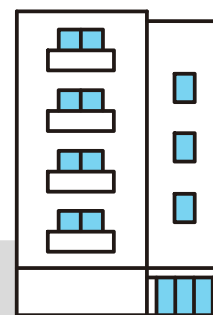
再開発アジャストメント



賃借人に対し、  
約3ヶ月で権利調整



不動産業者に  
売却



種	類	土地（駐車場）
内	容	コインパーキング 月極駐車場10台 倉庫2件
地	積	428.69㎡

五月産業株式会社および  
有限会社アスパが所有していた一団の土地

不動産業者にて開発予定

都内中心地や大阪中心地に存在し、駅に近く利便性が良く、商業用ビルとしても、投資用不動産としても需要の高い物件を厳選して仕入。2022年12月には秋葉原駅徒歩1分のビルを取得。

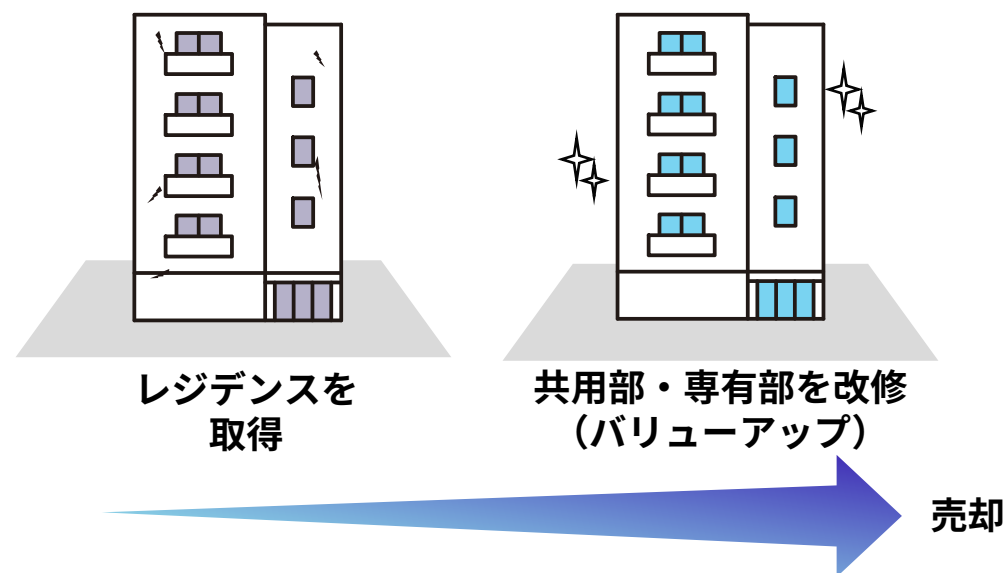


土地	【合計】 : 329.47㎡
総床面積	【合計】 : 2,790.22㎡

このような物件は需要の高い一等地の物件であるため、保有期間中は相当額の賃料収入を一定期間確保することが可能となり、中期経営計画で掲げた**ストックビジネスの拡充に繋がる**



土地	【合計】：237.40m <sup>2</sup>
総床面積	【合計】：896.38m <sup>2</sup>

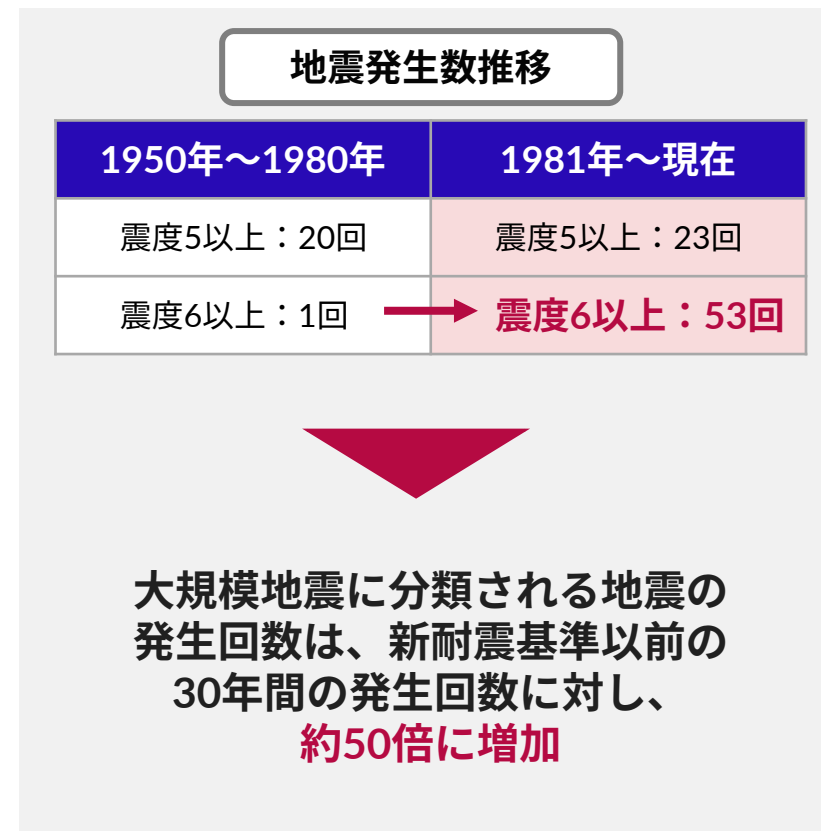




### 3. 市場環境

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

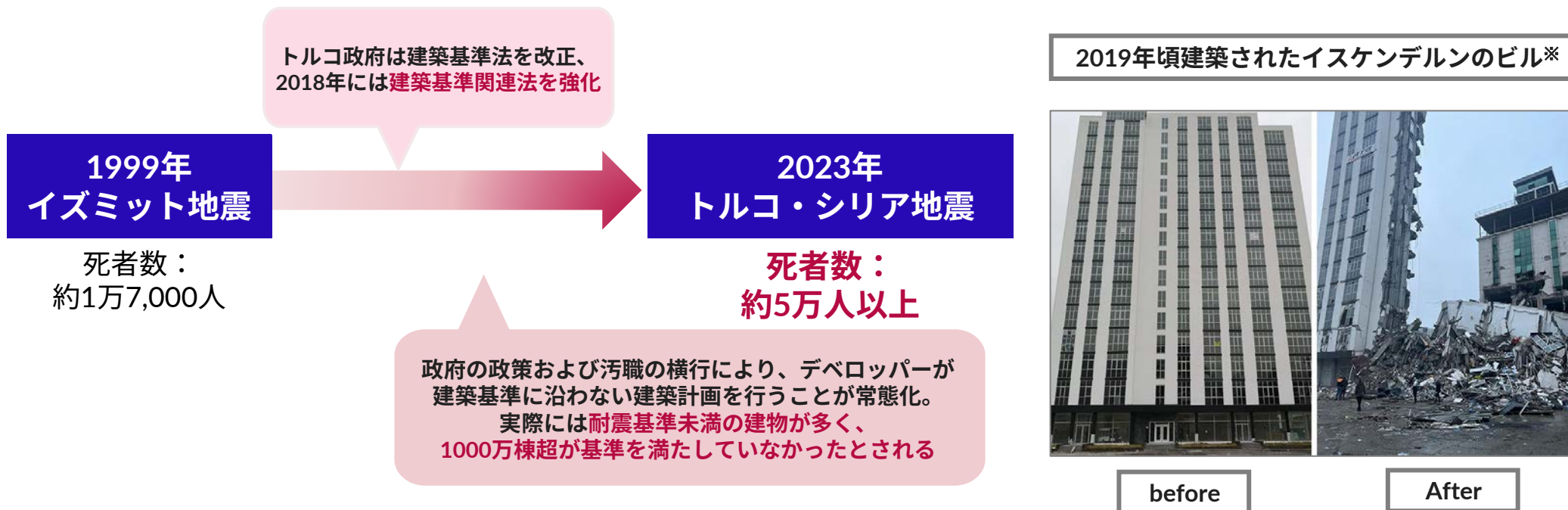
地震の規模	中程度（震度5強）	大規模（震度6～7）
<b>旧耐震基準</b> 1950年制定 1981年5月31日まで	倒壊しないこと	規定なし→倒壊の恐れ
<b>新耐震基準</b> 1981年制定 1981年6月1日以降	軽微なひび割れ程度に留める	倒壊しない



- ✓ 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
- ✓ 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**
- ✓ 首都直下地震等の巨大地震が発生する可能性は**70%程度**とされている

➡ 早急な対策が必要に

2月6日にトルコ南部で発生した地震による犠牲者数は、計5万人以上となり、東日本大震災の犠牲者数を上回る。多層建物の上の階のフロアが下の階に崩れ落ちる「パンケーキクラッシュ」といった耐震設計条件を満たしていない状態が原因であり、耐震性の弱い資材で建築されたことに由来している＝耐震基準の運用の緩さに起因するものと推測される

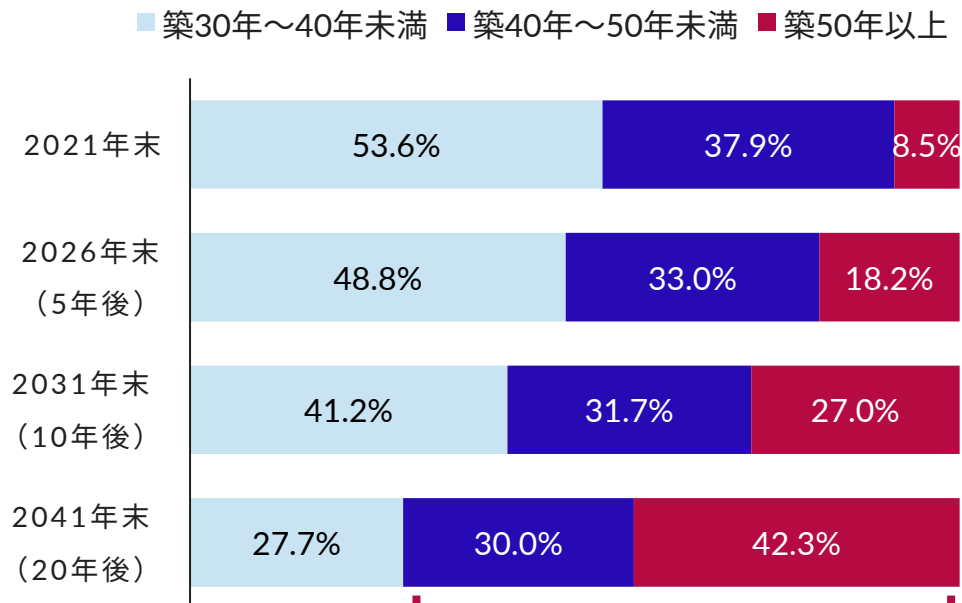


トルコでは5階～10階の集合住宅が多いことから、耐震基準を満たしていないマンション・ビルの崩壊で多くの人命の損害につながった。同様の集合住宅の多い日本においても、**旧耐震基準の建物の建て替えを推進していくことが喫緊の課題**

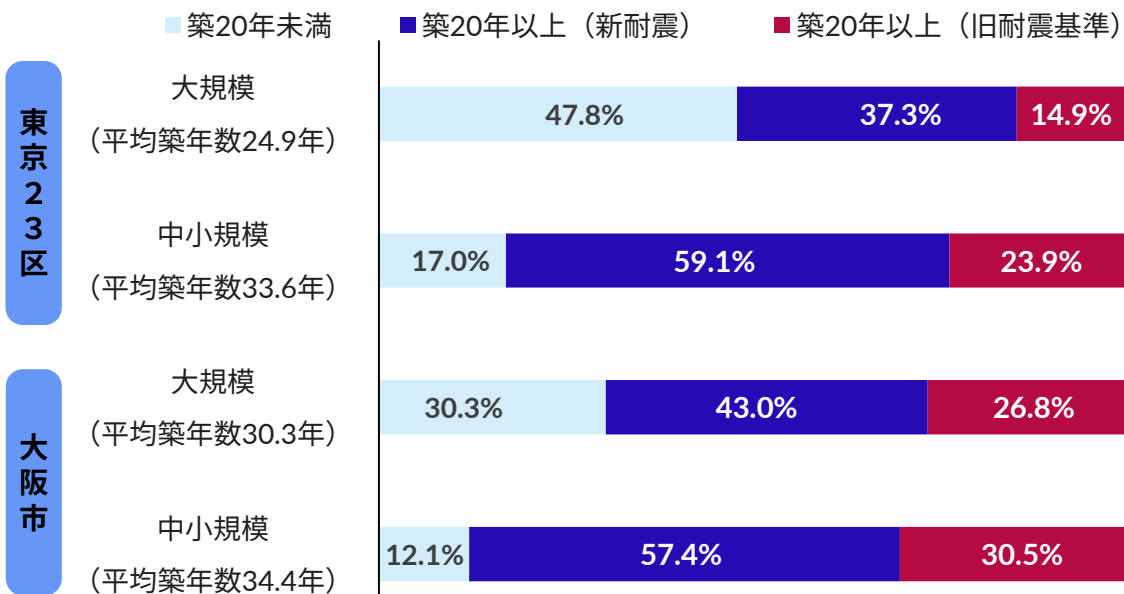
※1：BBC News 「Turkey earthquake: Why did so many buildings collapse?」 出典

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。➡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

2021年末時点の築後30、40、50年超の分譲マンション戸数※1



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

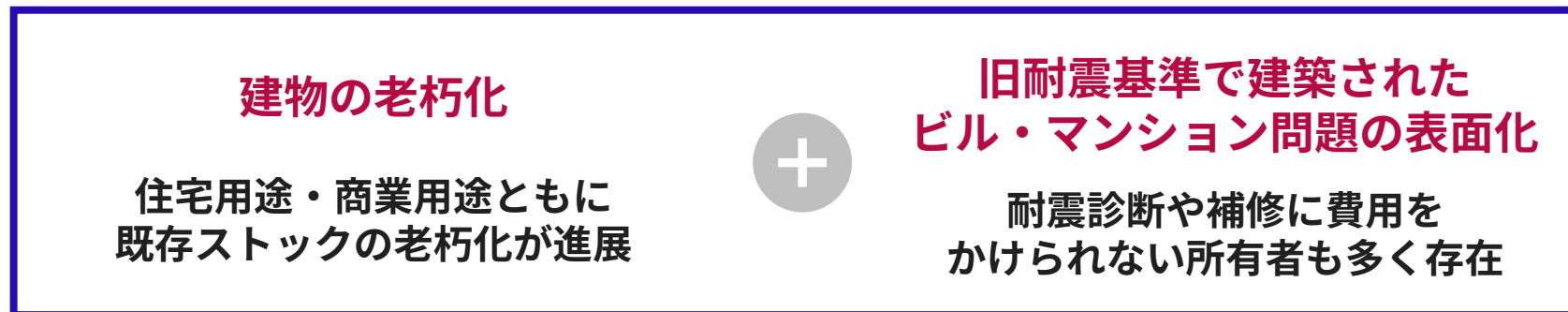


2041年には築40年を超える  
マンションは425万戸になる推計

※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。

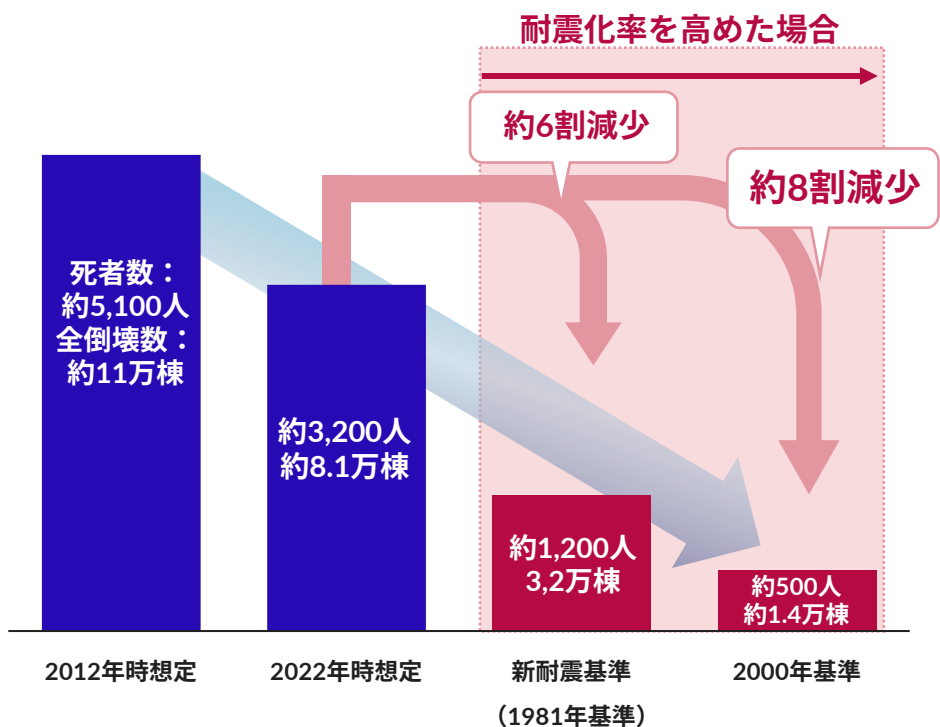
特に、建替えマンションの事例は東京一極集中の傾向があり、  
2022年都道府県別建替え件数分布の63.1%が東京に※

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

※：東京カンテイ 2022年10月31日付 プレスリリース「マンション建替え地域分布」より作成

東京都は、首都直下地震発生時の被害想定数について、**新耐震基準（1981年基準）での耐震化率が100%になれば** 想定死者数を約3,200人から約1,200人、全壊約8.1万棟から約3.2万棟まで被害を軽減できる推計を発表

首都直下地震発生時、耐震化を推進した場合の被害想定数推移※



本年3月に、東京都では、今後耐震性の不足するマンションを含めたすべての住宅について、2035年度末までにおおむね解消することを目指した、新たな耐震改修促進計画（素案）を公表



- 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**

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**

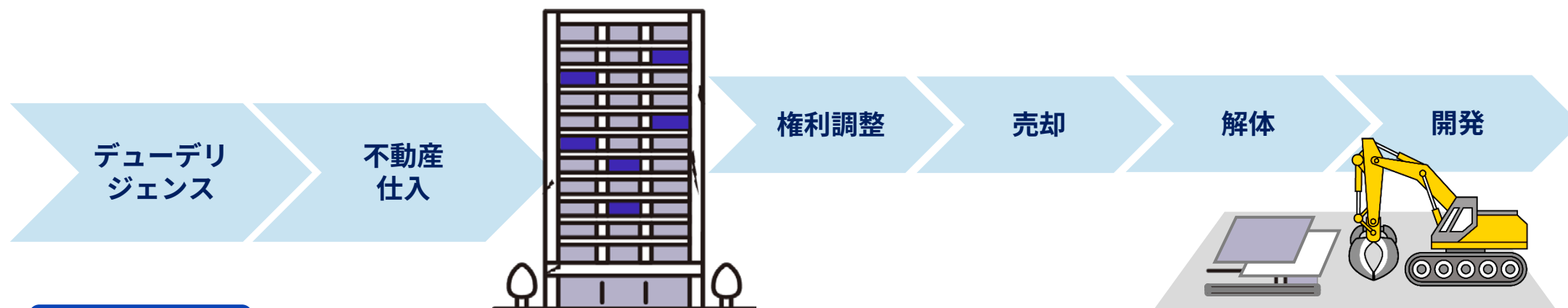
※：東京都「首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月25日公表）」より当社作成

## 4. ビジネスモデル

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

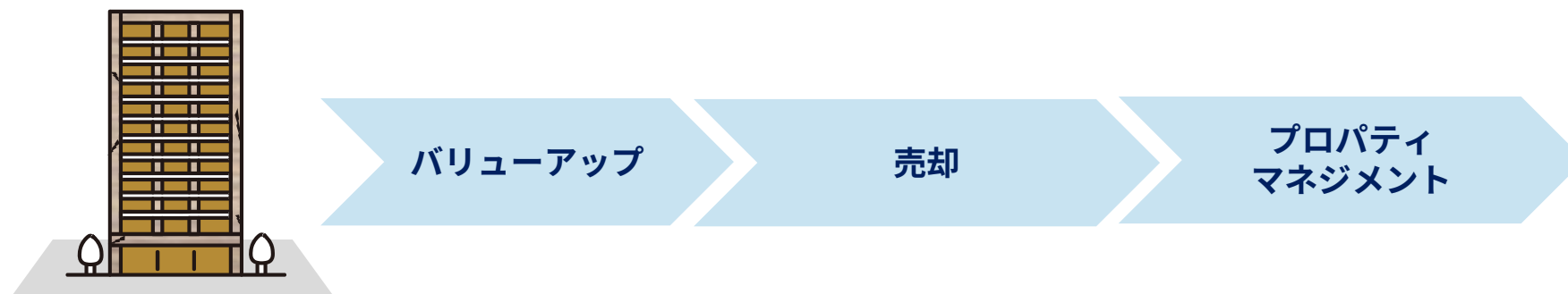
## ①再開発アジャストメント事業

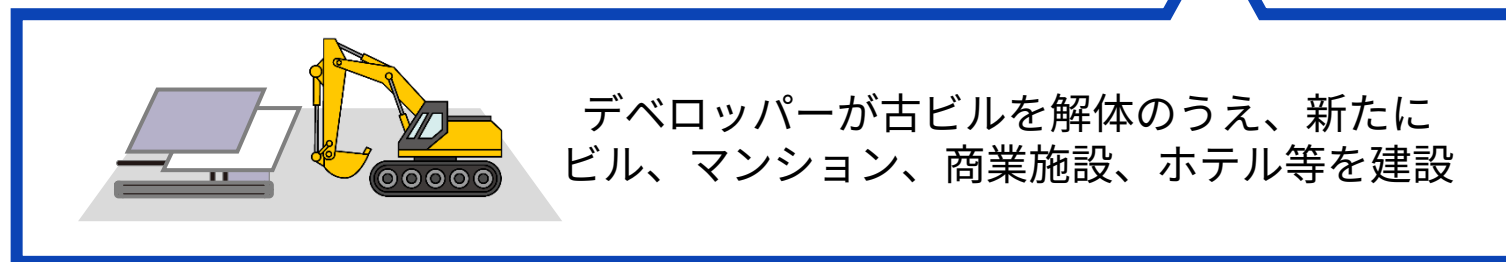
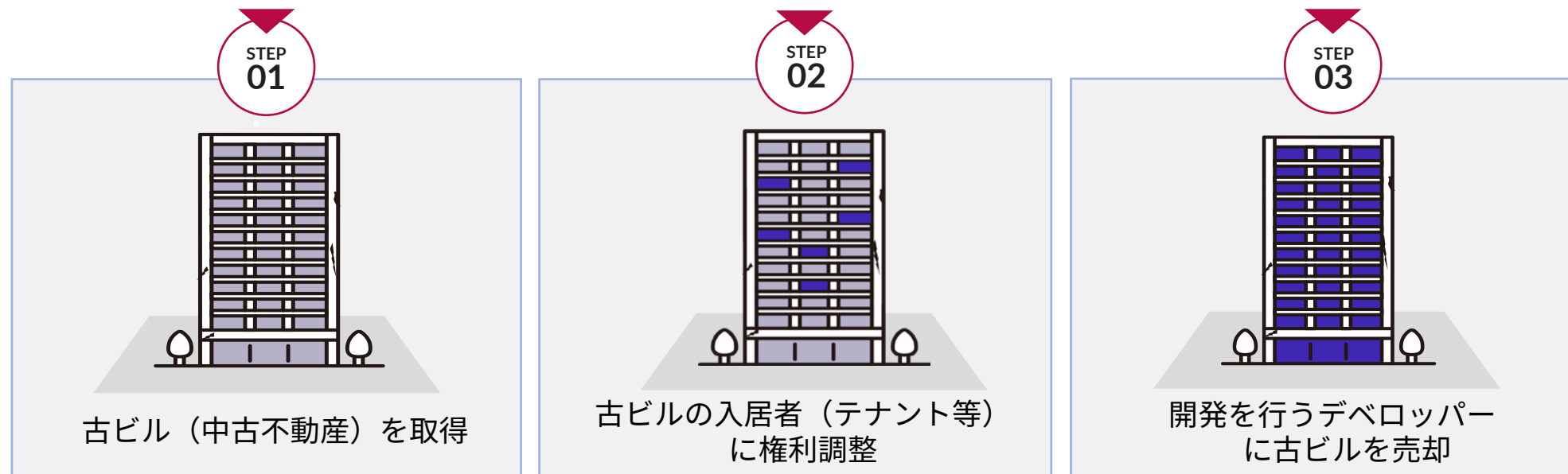
当社の仕入基準で厳選した不動産を仕入れ、権利調整を行い、不動産開発を行う会社（デベロッパー）に売却する。



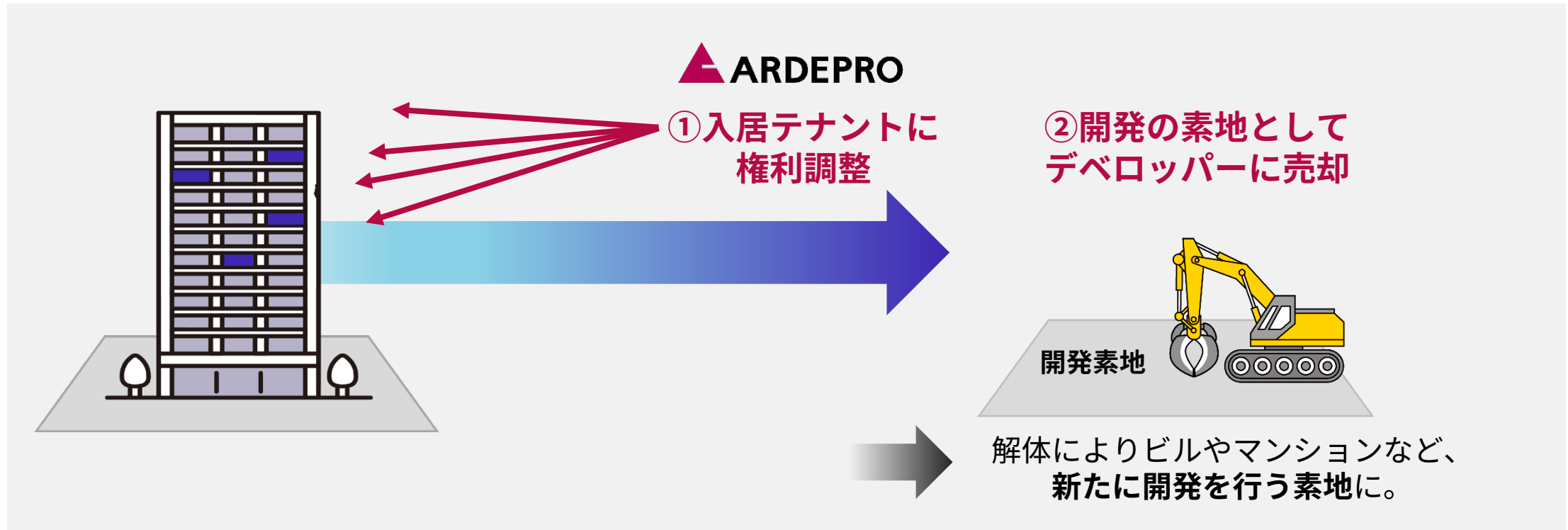
## ②再活事業

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。

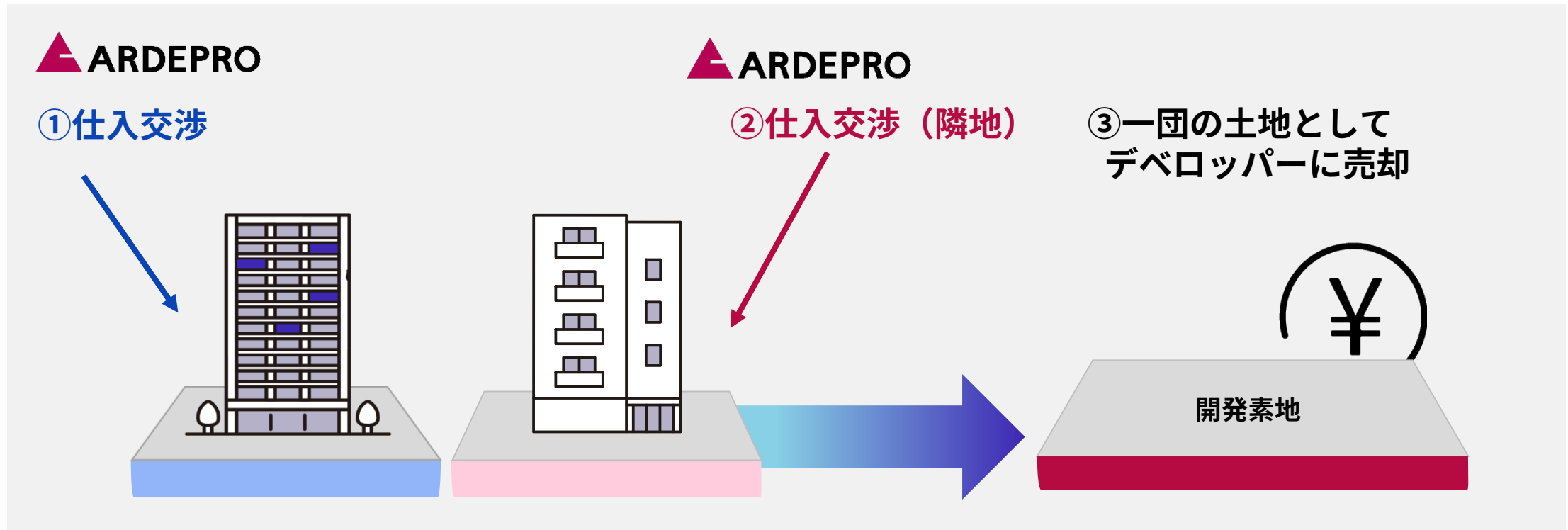




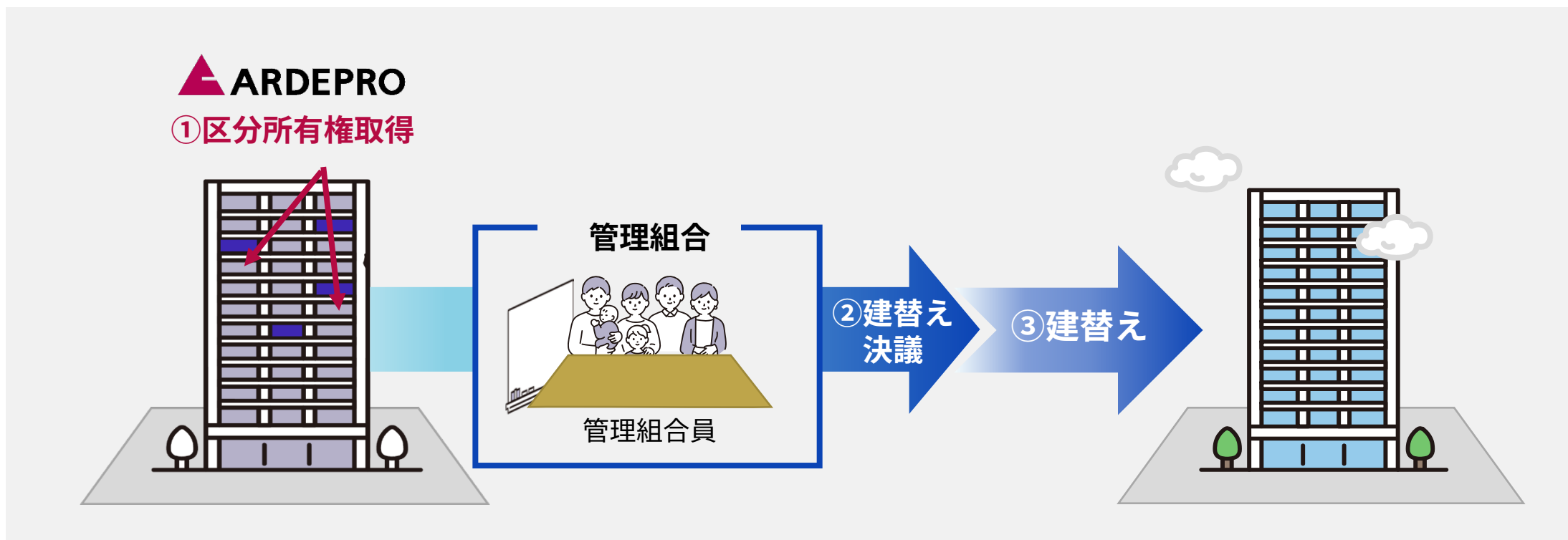
- ① 不動産を仕入れ、権利調整を行う。
- ② 不動産をデベロッパーに売却。  
(売却後、デベロッパーにより解体が行われ、**新たな開発を行う素地**とされる)



- 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。

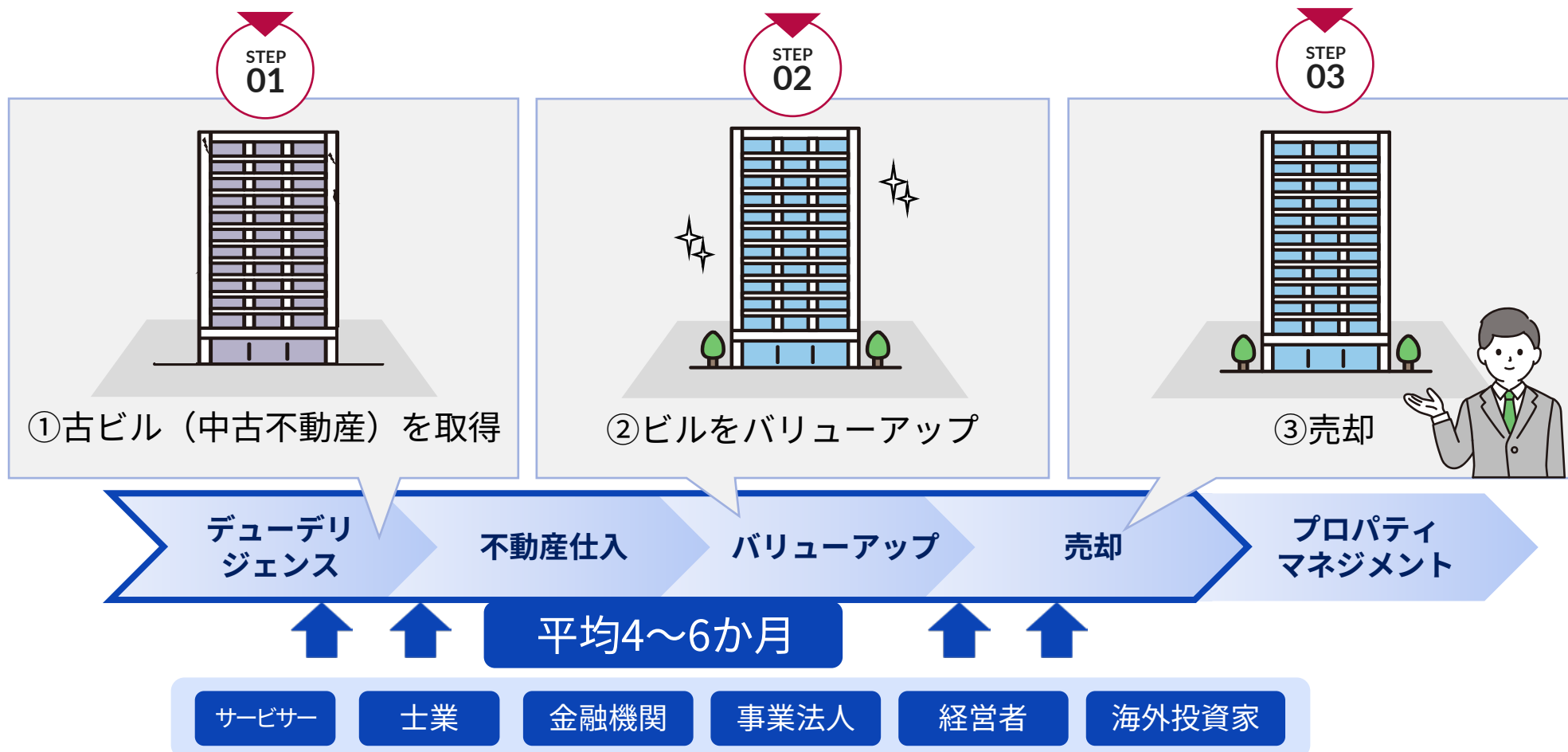


- ① マンションの区分所有権を取得。
- ② 管理組合総会でマンションの建替え決議を行う。
- ③ 決議の成立により、デベロッパーと協業し、建替え。



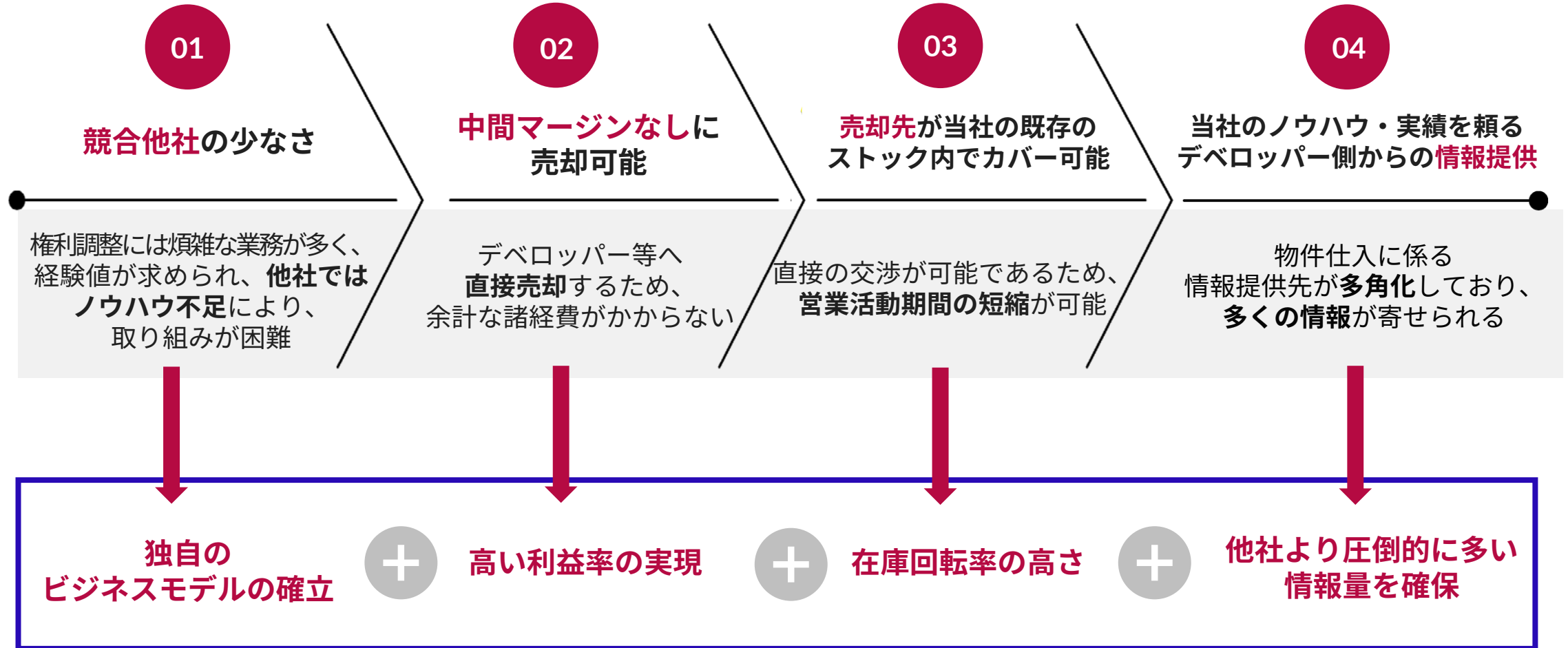


ポイント1 煩雑な業務を「迅速に」「正確に」ワンストップで処理できる**オペレーション体制**

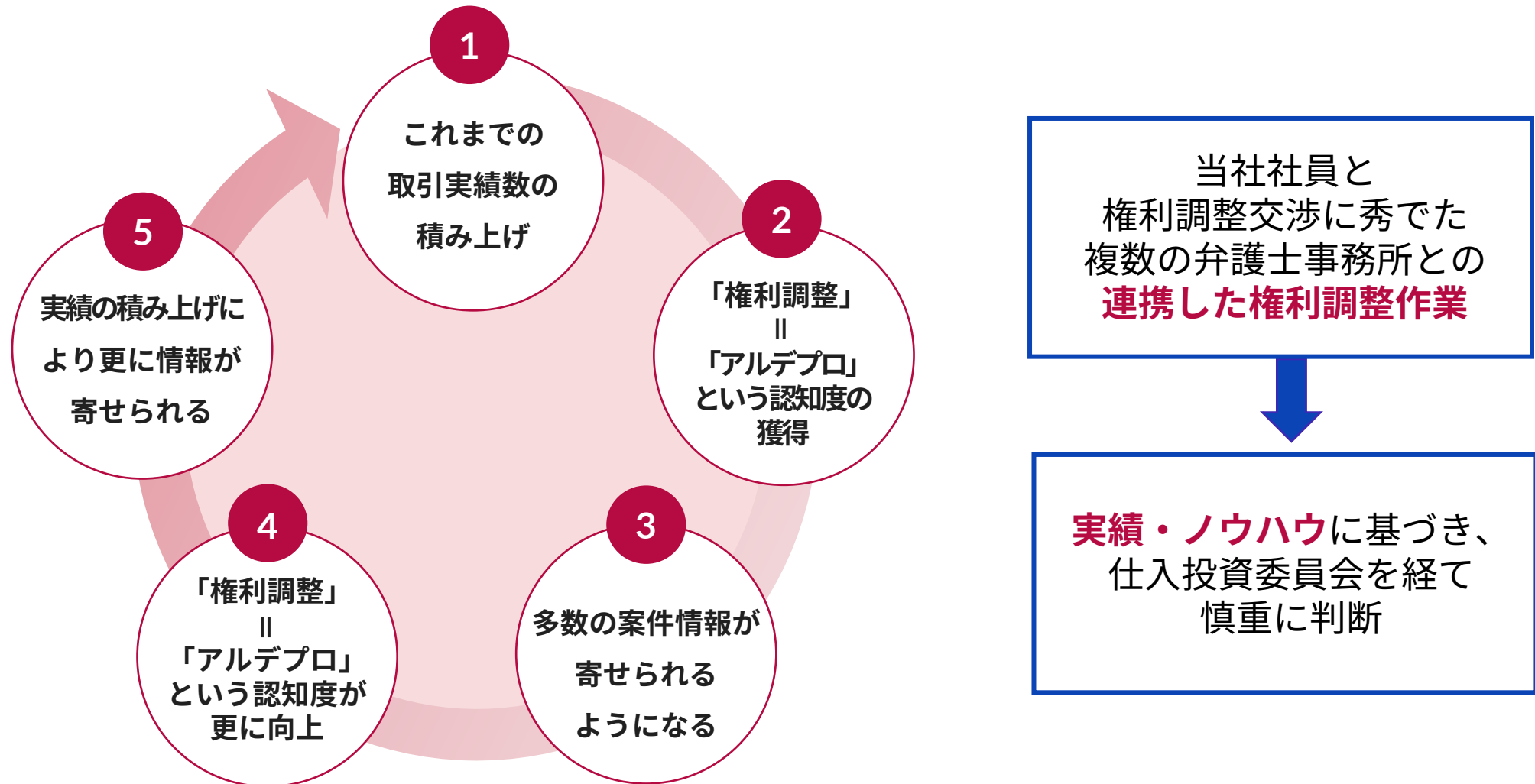


ポイント2 「売り手（仕入）情報」「買い手（売却）情報」の収集力・**ネットワーク力**

当社にとって追い風となる市場環境および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



## 4つの仕入基準

### 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

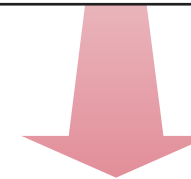
### 権利調整の難易度

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)

特に、23区等の立地が良い  
マンションは安定した  
需要がある



特に、2022年6月までに建替えられた  
マンションの63%が東京都に集中し、  
その大半を23区が占める※ことから、  
**建替えのニーズは今後も高まっていく**  
ことが推測される

※：東京カンテイ 2022年10月31日 発表 プレスリリースより

## 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、買い手はあるものの売り手がおらず、各デベロッパーは用地の仕入・確保に苦勞している。



- 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

デベロッパーと当社で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

## 4. 当社を取り巻く現在の事業環境

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

## 主要トピック

- 1 金利の上昇
- 2 円高進行
- 3 リモートワークの普及
- 4 2022年下期の都内オフィス拡張移転動向

2022年12月の日本銀行の政策修正から、「事実上の利上げ」と呼ばれ、「不動産業界全体が金利上昇の影響を受けるのでは」と不安視される

## 日本銀行の政策修正（2022年12月）→日銀総裁の交代（2023年4月）



- ✓ 実際には日本銀行の政策修正以前から、欧米の金利上昇に伴い日本の金利も2022年に入り既に上昇していた
- ✓ 上昇後も、イールドギャップ※は他国対比で依然高い水準となっている
- ✓ 当社に対する金融機関の融資姿勢や金利も特段の変化はなし
- ✓ 政策金利についても、次期日銀総裁は今後異次元緩和政策の修正へ徐々に舵を切っていくと思われるが、マーケットへの影響を考慮し、短期間で大幅な金融緩和政策への修正は行わない、との見方が強い

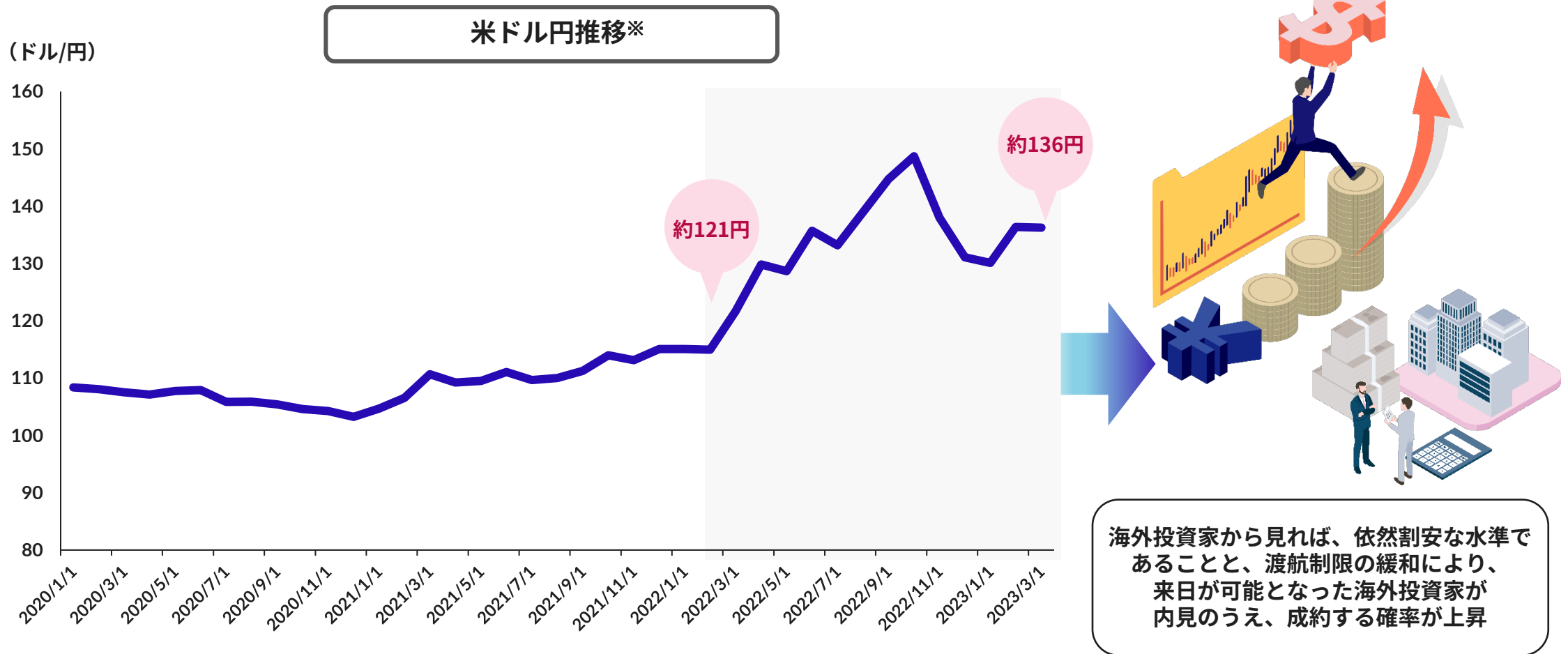
現状では影響は限定的であると推定

※：イールドギャップ：投資利回りと長期金利の差



## 2. 円高進行の影響について

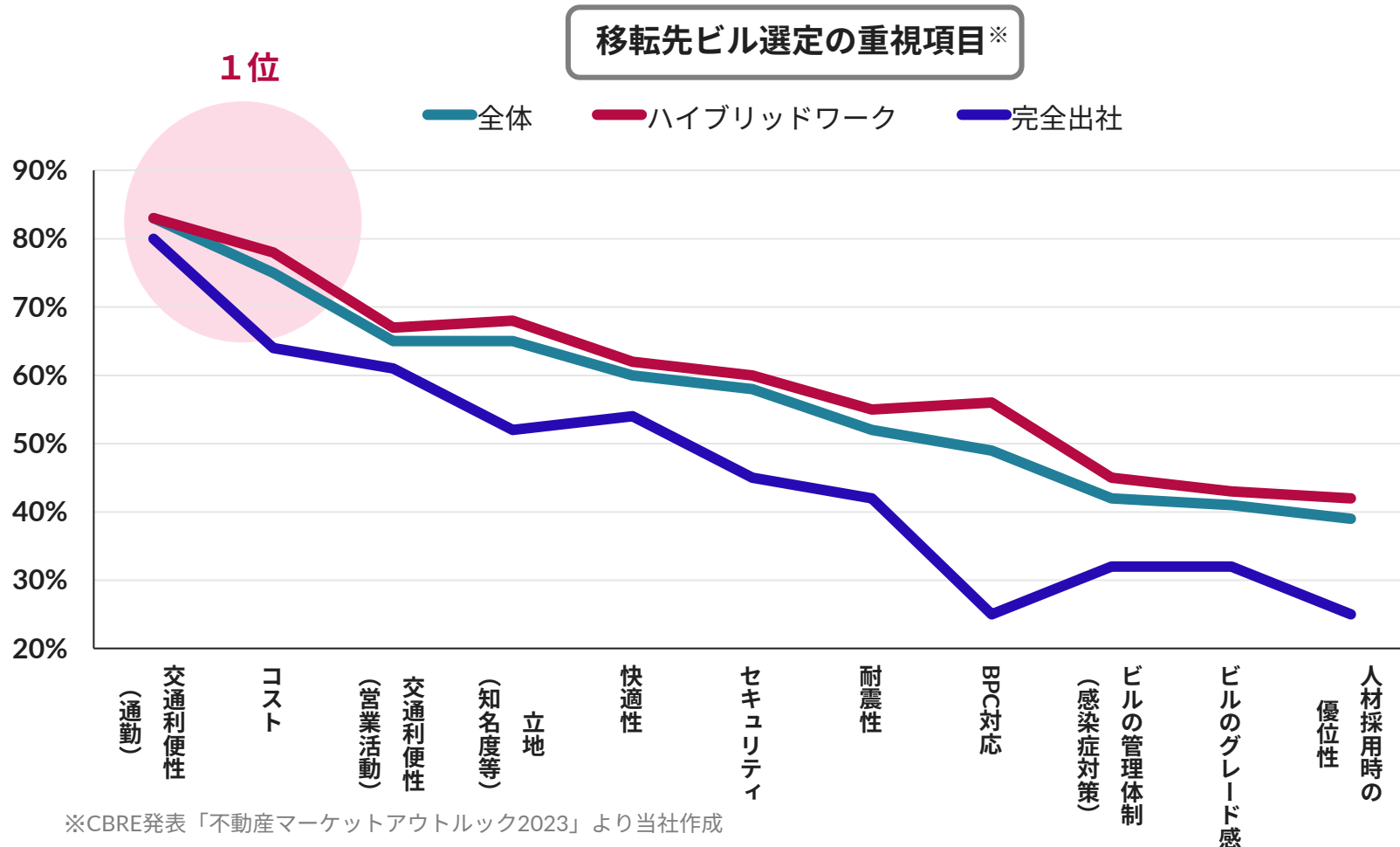
一時の円安水準（1ドル＝約150円）と比較すると円高水準となったものの、1年前の水準（1ドル＝約120円）から見ると依然円安の状況であり、海外投資家にとっては割安な水準であるといえる



※：Investing.com USD/JYP過去データより当社作成

### 3. リモートワークに伴うオフィス市況への影響について①

今後オフィスの移転を検討している企業の中で、完全出社予定企業、ハイブリッドワーク予定企業、それぞれが移転先ビルを選定する際に重視する項目として、「**交通利便性（通勤）**」がいずれも1位に挙げられ、リモートワークを行う企業でも**東京を求める志向が強まっている**ことが推測される

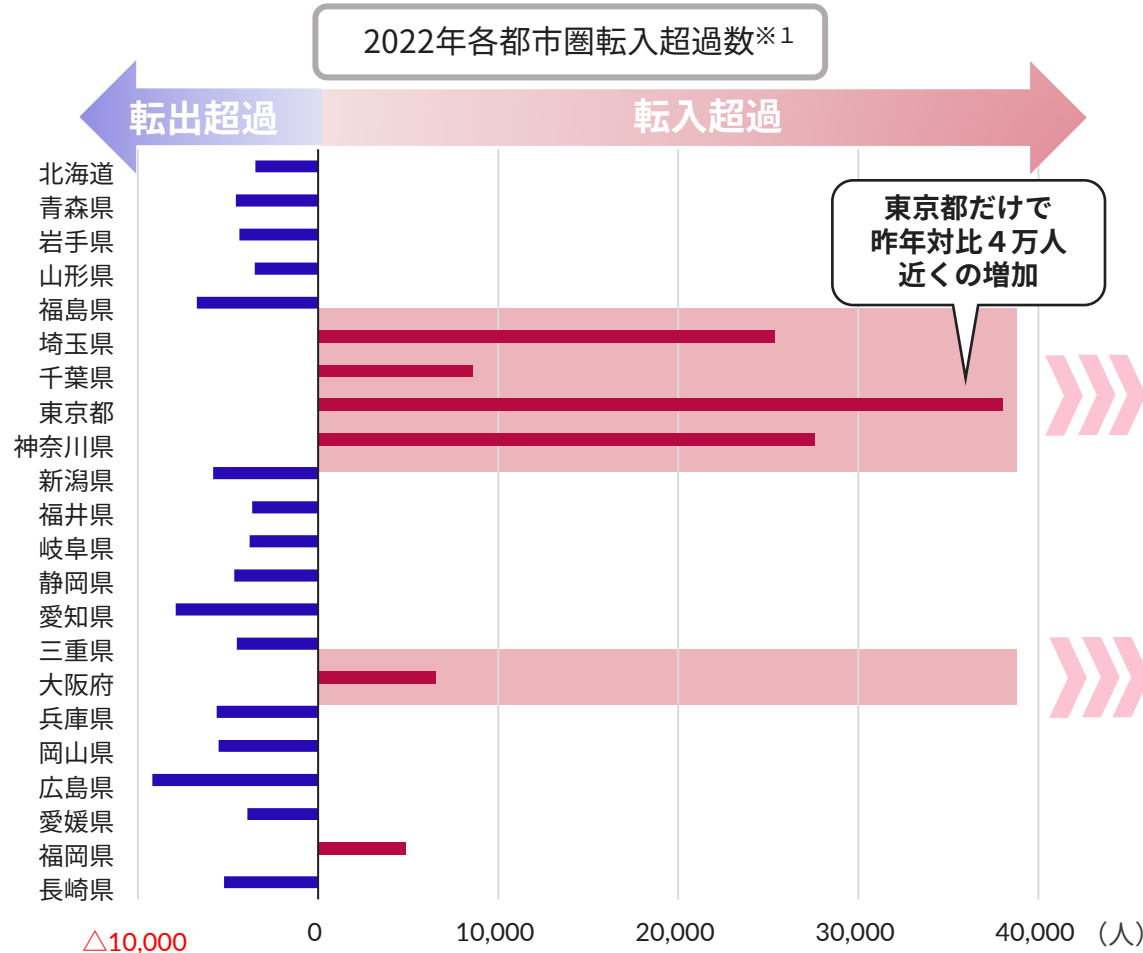


2022年12月のリモートワークの実施率はピーク時と比較し12.6%減少。さらに、新型コロナウイルス感染症が感染症法上5月より「5類」に移行予定

今後さらに「**出社回帰**」が進むと見込まれる

### 3. リモートワークに伴うオフィス市況への影響について②

コロナ禍以降、リモートワークの広がりに伴い郊外への移住が進んだものの、  
2022年における東京圏の転入超過数は昨年度比で約10万人増加。



当社の主な取り扱いエリア

社会経済活動の正常化に伴う回帰  
1991年のバブル崩壊、2008年のリーマン・ショック  
といった不況期に地方に分散した場合も、  
東京に人口が戻る減少を繰り返している※2

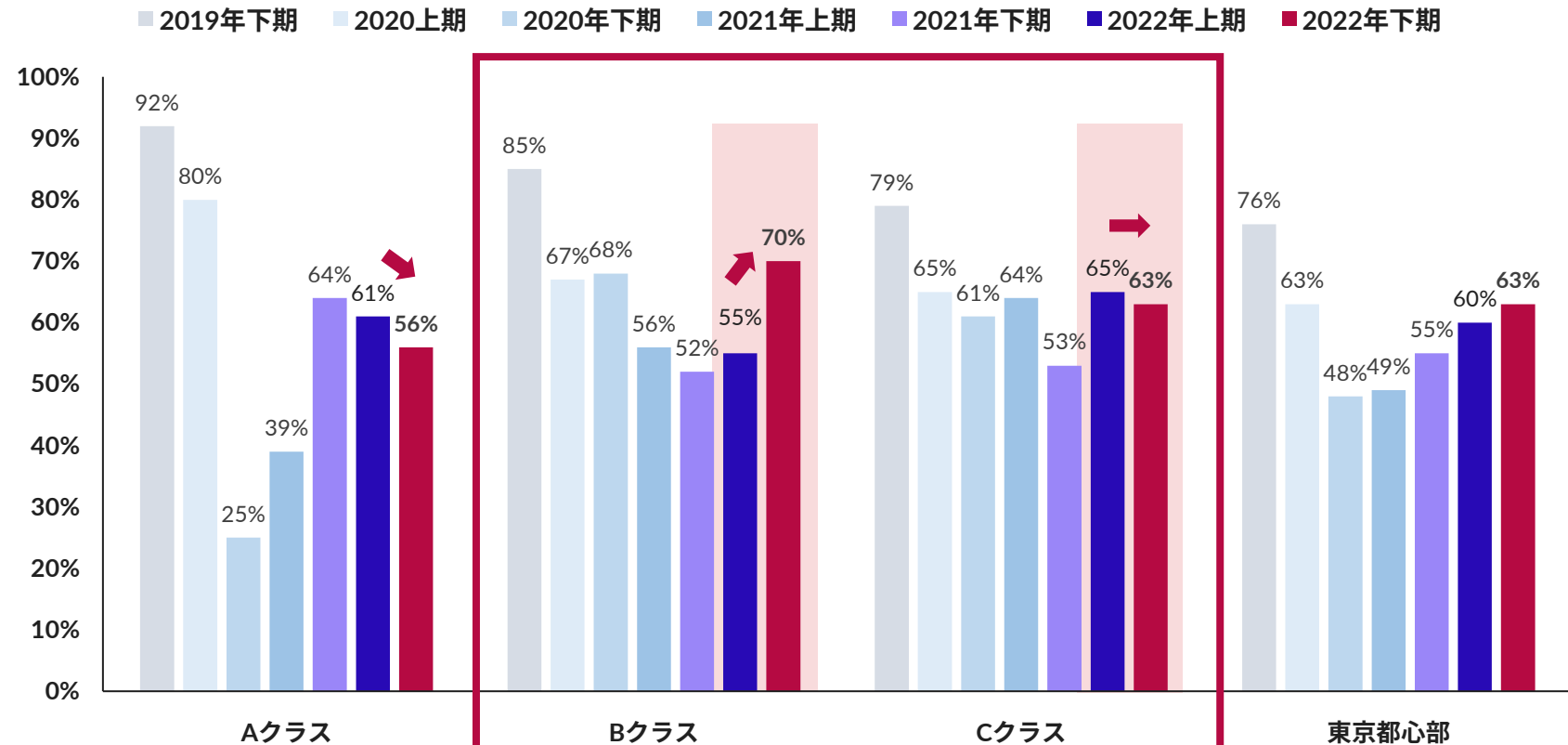
雇用機会の豊富さ等から、  
東京一極集中の流れは  
止まらないとの見方が強い

※1：総務省統計局 2023年1月30日発表「住民基本台帳人口移動報告」より当社作成（±2,500人以上の転入超過があった都道府県のみ抜粋）  
※2：日本経済新聞 2023年1月30日発表「人口の東京一極集中が再加速 22道県は流出拡大」より

# 4. 2022年下期の都内オフィス拡張移転動向

景気悪化の懸念により、大手企業において賃料負担の高いAクラスビルへの拡張移転意欲は低下する一方、中小企業は拡張意欲を強め、特に当社がメインとしているBクラスは上昇、Cクラスも上期に底打ちし、下期も横ばいに留まった

オフィスビルクラス別拡張移転DI※1



**オフィスビルクラス**

Aクラス：延床面積10,000坪～  
1フロア面積300坪～  
築年数15年以内

Bクラス：1フロア面積200坪～  
Cクラス：1フロア面積100～  
200坪未満

当社の主な取り扱いクラス

※：三幸エステート、ニッセイ基礎研究所 2023年2月21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年下期）－「オフィス拡張移転DI」の動向」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

## 5. 参考資料

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

## 参考：会社概要（2023年1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	

E

## 環境への取り組み

- 再活事業により、築古ビルを「スクラップアンドビルド」ではなく長寿命化することで廃棄物の総量を削減  
→ **二酸化炭素の排出削減へ**
- デベロッパーへの売却時は**環境へ配慮した**デベロッパーを選定し売却

S

## 社会への取り組み

- 「再開発アジャストメント事業」により、倒壊リスクのある旧耐震ビルの建替えを推進することで**安心安全なまちづくり**に貢献
- 「トルコ・シリア地震」への**救援金拠出**

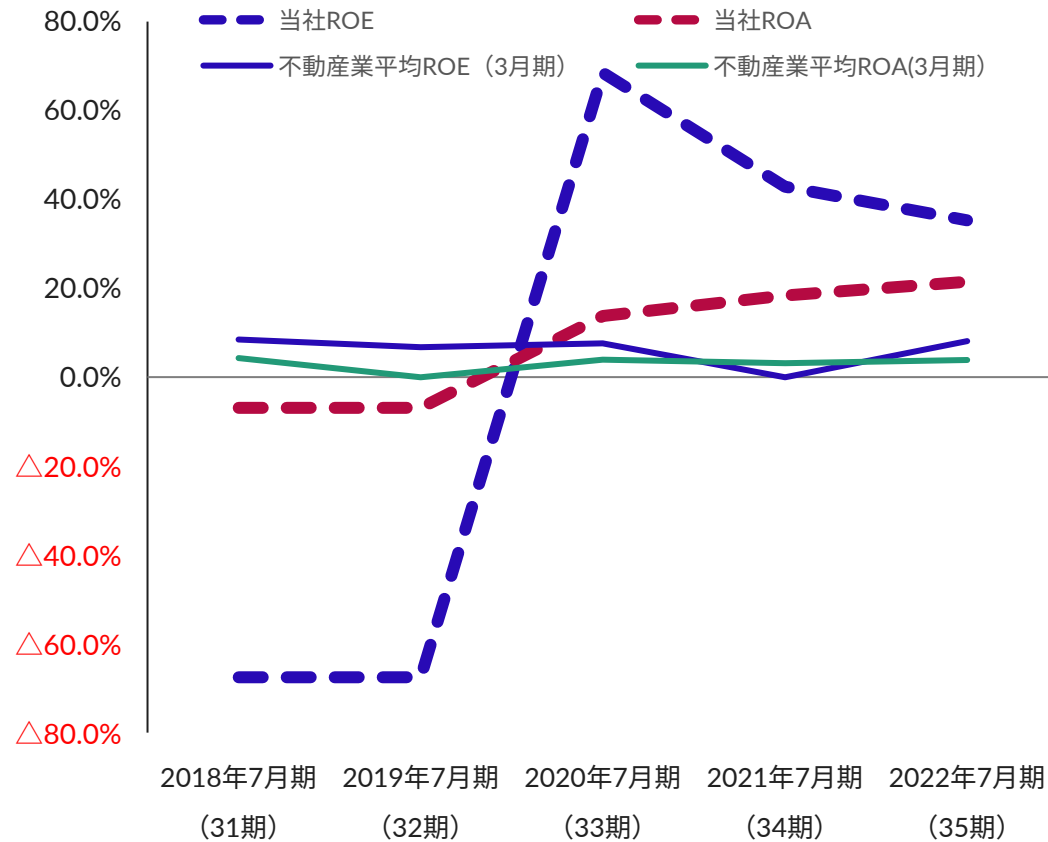
G

## ガバナンス

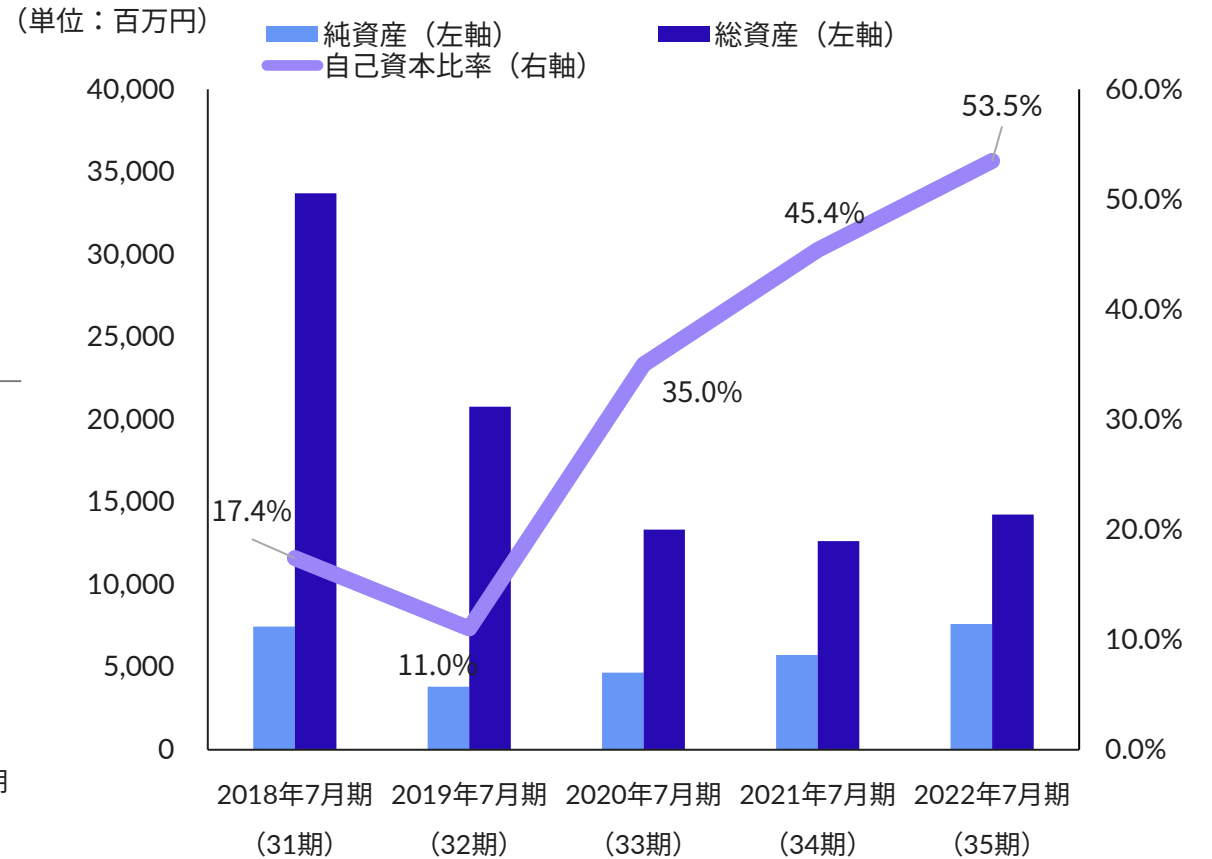
- 取締役7名中、社外取締役3名
- リスク管理委員会の運用
- 仕入投資委員会による厳正な審査
- 内部通報制度の運用



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>

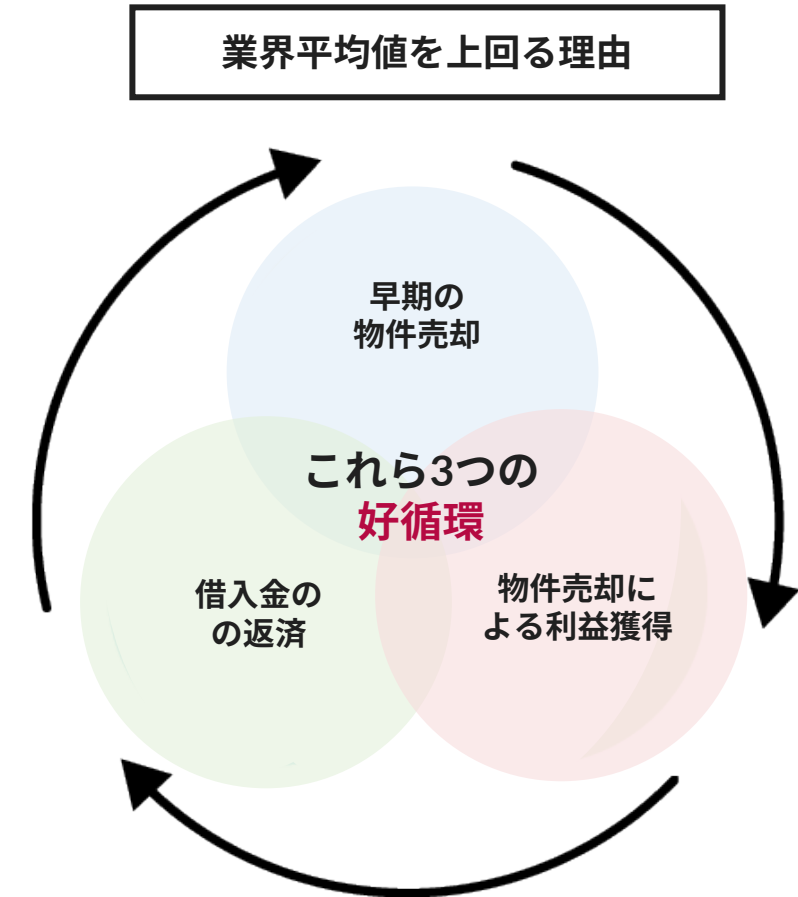
当社ROE
2022年7月期 <u>35.3%</u>

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>

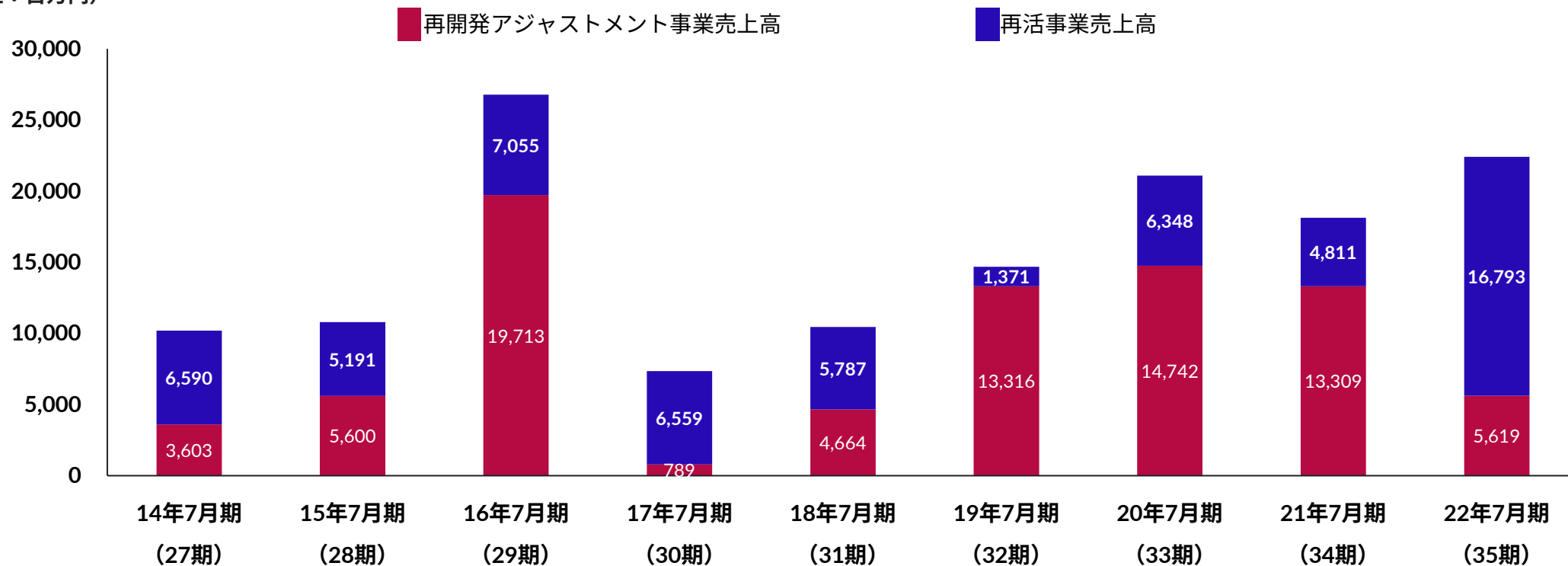
当社自己資本比率※
2022年7月期 <u>53.5%</u>



※：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	2Q
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	1,929
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	1,844
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	84
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	1,191
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	738
販管費	297	154	397	205	302	215	202	193	262	127	160	179	140	427	295	148	200	165	231	504	152	205
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	532
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	357
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	288

※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	1,076
2位	A社	プライム	488
3位	B社	スタンダード	442

### 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	C社	スタンダード	183
2位	D社	スタンダード	160
3位	アルデプロ	スタンダード	152

## 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	1,076

### 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	C社	スタンダード	183
2位	D社	スタンダード	183
3位	アルデプロ	スタンダード	152

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2023年1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。