



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3四半期 決算補足説明資料

2023年6月14日（水）

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、
旧耐震ビルの建替えを
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)

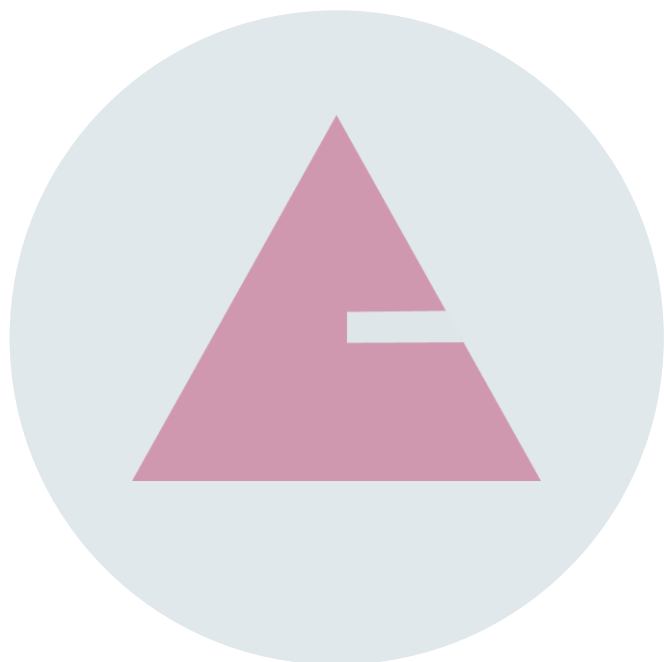
既存の不動産を
バリューアップ・リースアップ

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3四半期 決算概要 | P. 4 |
| 2. 直近の売買動向について | P.12 |
| 3. 市場環境 | P.15 |
| 4. 当社の強み | P.20 |
| 5. 参考資料 | P.25 |



1. 2023年7月期 第3四半期 決算概要

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。

- ✓ 当第3四半期で売却案件数自体は前年同期比で増加し増収
- ✓ 利益率の良い再開発アジャストメント案件の取り扱いが当累計期間において少なかったことから営業減益
- ✓ 持分法適用会社の100%連結子会社化に伴う段階取得に係る差損等により最終利益は減益

(単位：百万円)	2022年7月期3Q累計 (単体)		2023年7月期3Q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	13,051	100.0%	13,963	100.0%	+911	+7.0%
売上総利益	2,125	16.3%	1,791	12.8%	△333	△15.7%
販管費	596	4.6%	715	5.1%	+118	+19.9%
営業利益	1,528	11.7%	1,076	7.7%	△452	△29.6%
経常利益	1,317	10.1%	622	4.5%	△694	△52.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,048	8.0%	256	1.8%	△791	△75.5%

※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。

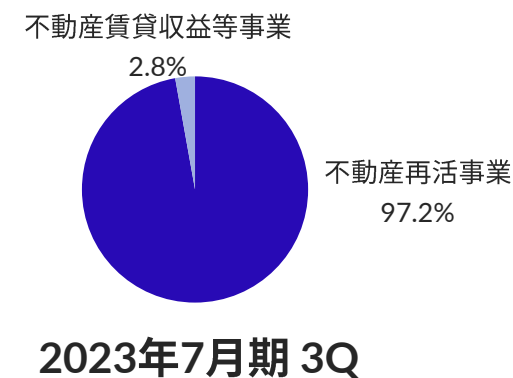
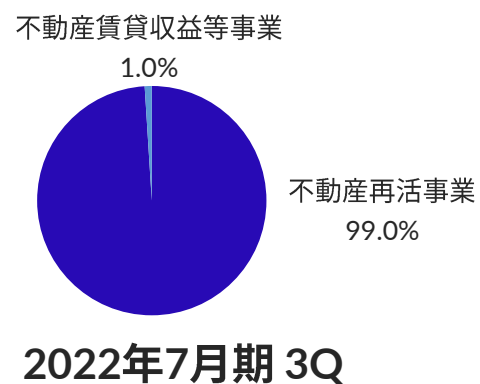
通期の連結業績予想に対して現時点で乖離があるものの、目標達成のため、第4四半期において精力的に売却活動を遂行中

(単位：百万円)	2023年7月期 通期連結業績予想	2023年7月期3Q 累計実績	進捗率
売上高	24,000	13,963	58.2%
営業利益	3,400	1,076	31.6%
経常利益	3,000	622	20.7%
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	2,400	256	10.7%
1株当たり 当期（四半期）純利益（円）	75.57	8.09	—

(単位：百万円)

	2022年7月期3Q累計 (単体)	2023年7月期 3Q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	12,921	13,570	+648	+5.0%
■不動産賃貸収益等事業	129	393	+263	+203.3%
合 計	13,051	13,963	+911	+7.0%

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。

販売用不動産の在庫は、第3四半期で売却が進んだため、前四半期に対しては13億円ほど減少するも、仕入活動も平行して実施したことで前年同期比約43億円増の約165億円に

（単位：百万円）

【資産の部】	2022年7月期3Q累計 （単体）	2023年7月期3Q累計 （連結）
流動資産	14,132	18,812
現金及び預金	1,718	2,063
販売用不動産	12,221	16,514
その他	191	234
固定資産	2,576	2,370
有形固定資産	4	74
無形固定資産	4	956
投資その他の資産	2,567	1,339
資産合計	16,709	21,183

※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。

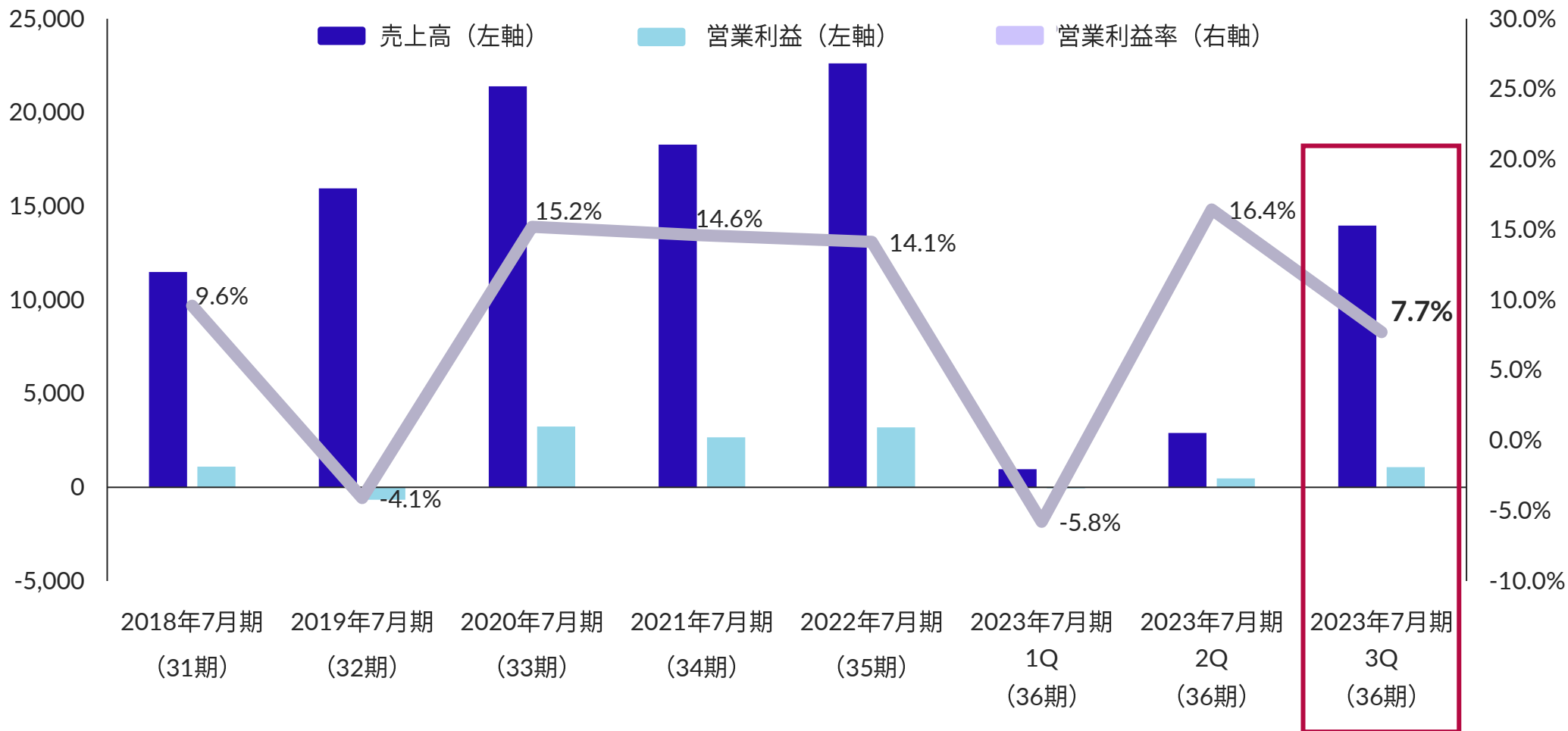
（単位：百万円）

【負債の部】	2022年7月期3Q （単体）	2023年7月期3Q （連結）
流動負債	8,021	9,133
内、短期借入金	4,600	3,440
内、預り金	1,621	15
内、1年内返済予定の長期借入金	1,145	4,548
固定負債	2,381	4,965
内、長期借入金	2,358	4,835
負債合計	10,403	14,099
【純資産の部】	2022年7月期3Q （単体）	2023年7月期3Q （連結）
資本金	2,428	2,428
資本剰余金	294	294
利益剰余金	4,585	5,370
自己株式	△1,002	△1,007
株主資本合計	6,305	7,084
純資産合計	6,305	7,084
負債純資産合計	16,709	21,183

※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。

売却案件数は前年同期比、前四半期比ともに上回るも、小型案件が増加したため、当第3四半期では目標としていた営業利益率15%を下回る結果に。第4四半期での大型案件の売却を通し回復を図る

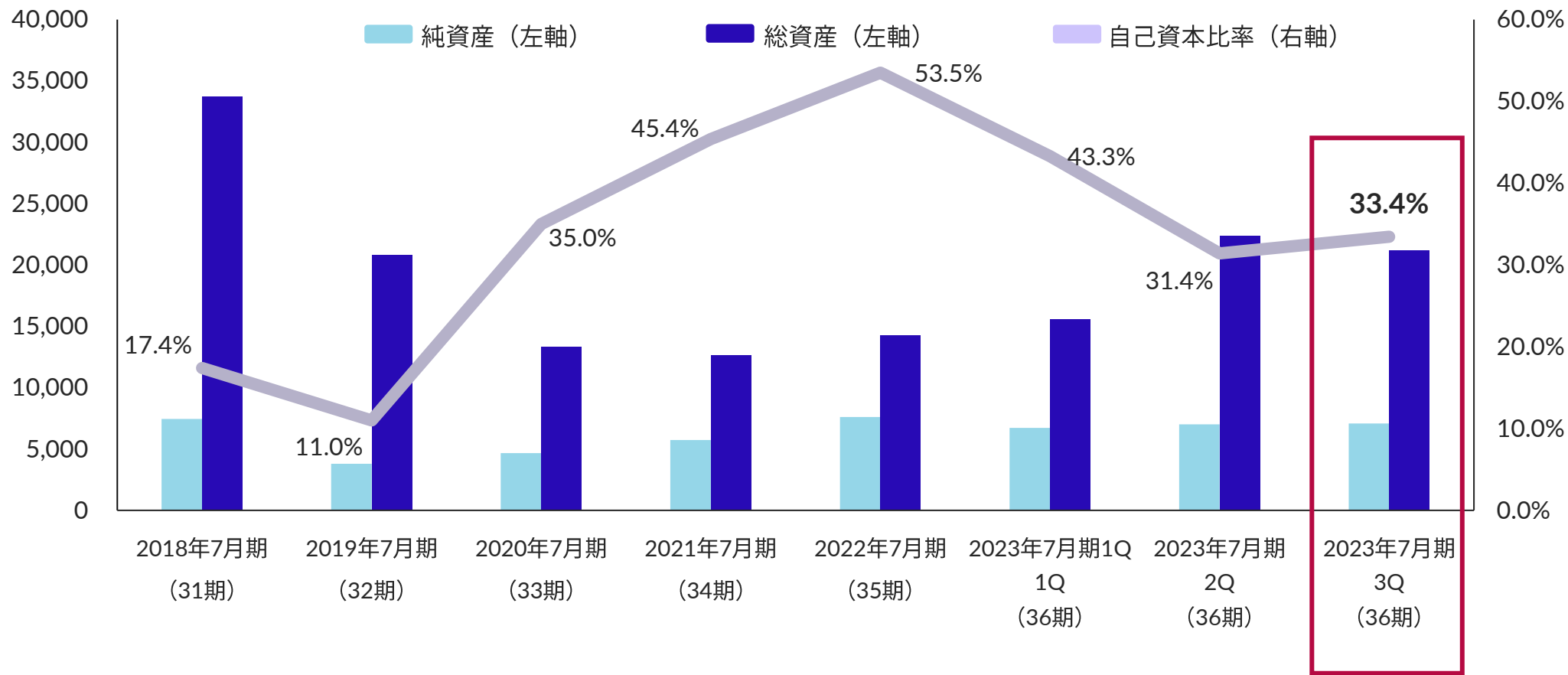
(単位：百万円)



※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。

かねてより目標値として掲げていた自己資本比率**30%~40%**を維持

(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。

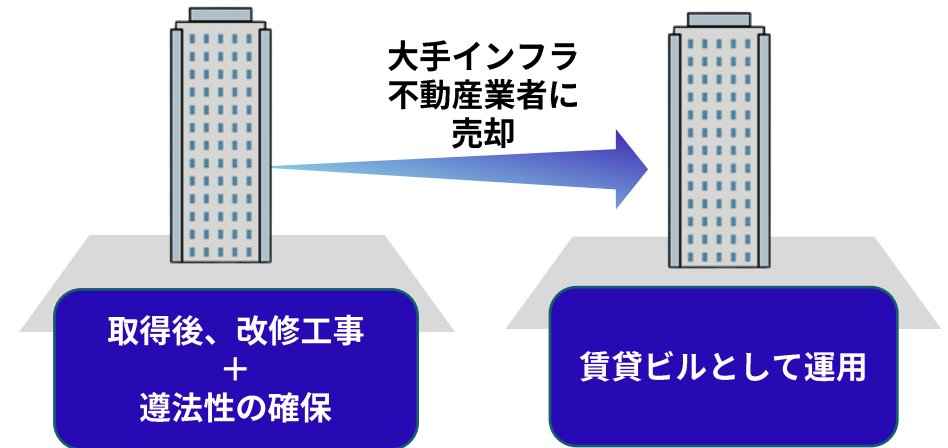
2. 直近の売買動向について

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

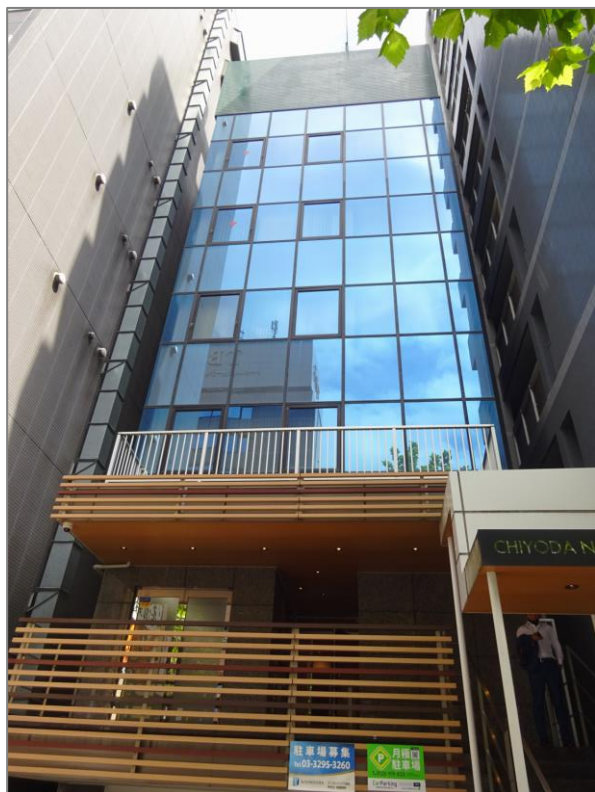
南海電鉄本線「堺」駅1分に位置する、大阪中心部や関西国際空港にもアクセスの良い物件を取得。
改修工事を実施の上、遵法性を確保し、大手インフラ不動産業者に売却



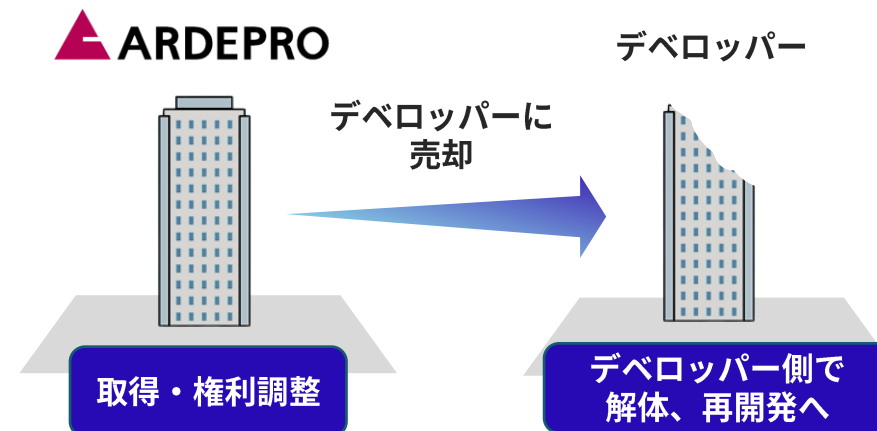
土地	【合計】：527.42㎡
総床面積	【合計】：2,367.06㎡
築年数	2006年（築17年）
保有期間	約7ヶ月



東京都千代田区地下鉄神保町駅徒歩2分に位置するオフィスビルを、大手デベロッパーより権利調整の依頼を受け、2022年12月に物件取得、テナントとの権利調整を実施し完了後、2023年4月にその大手デベロッパーに売却



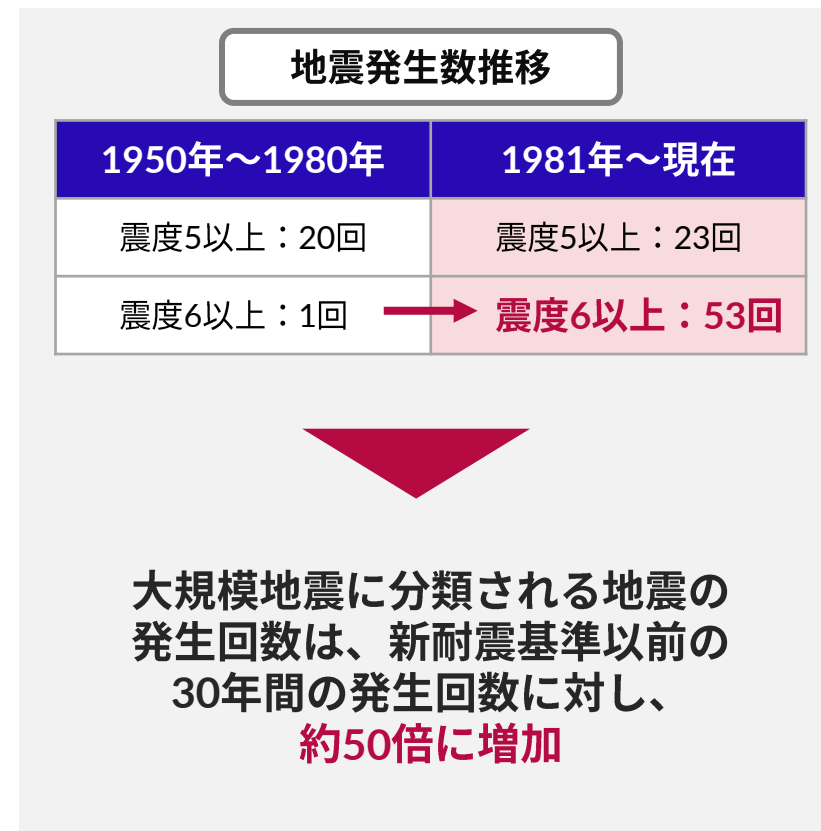
土地	【合計】	249.97㎡
総床面積	【合計】	614.97㎡
築年数		1995年（築27年）
保有期間		約4ヶ月



3. 市場環境

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。

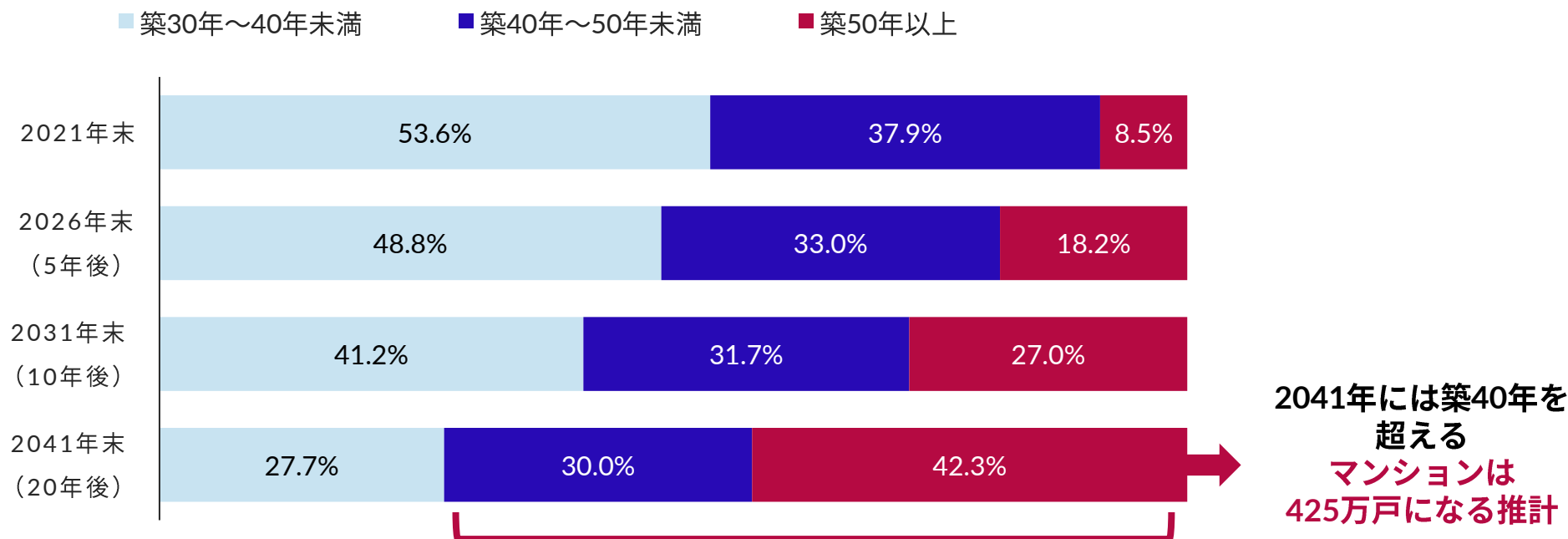
地震の規模	中程度（震度5強）	大規模（震度6～7）
旧耐震基準 1950年制定 1981年5月31日まで	倒壊しないこと	規定なし→倒壊の恐れ
新耐震基準 1981年制定 1981年6月1日以降	軽微なひび割れ程度に留める	倒壊しない



✓ 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
 ✓ 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

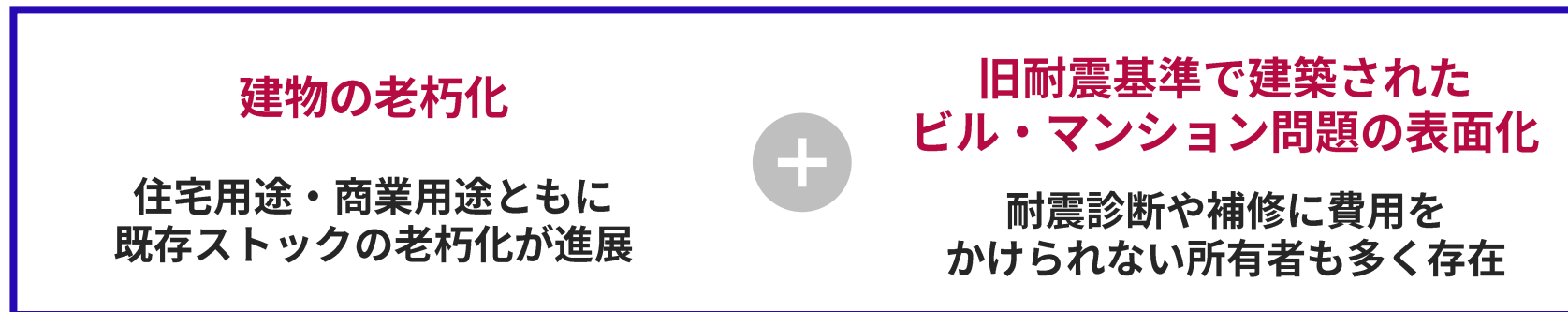
国内の築40年以上の分譲マンションは2021年末で約116万戸（全体ストック数の約17%）、
2041年には現在のマンションストック数の約6割（約425万戸）に増加する見込み。
オフィスビルも都内23区、大阪市ともに平均築年数が30年以上に。

2021年末時点の築後30、40、50年超の分譲マンション戸数*



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

※：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



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。

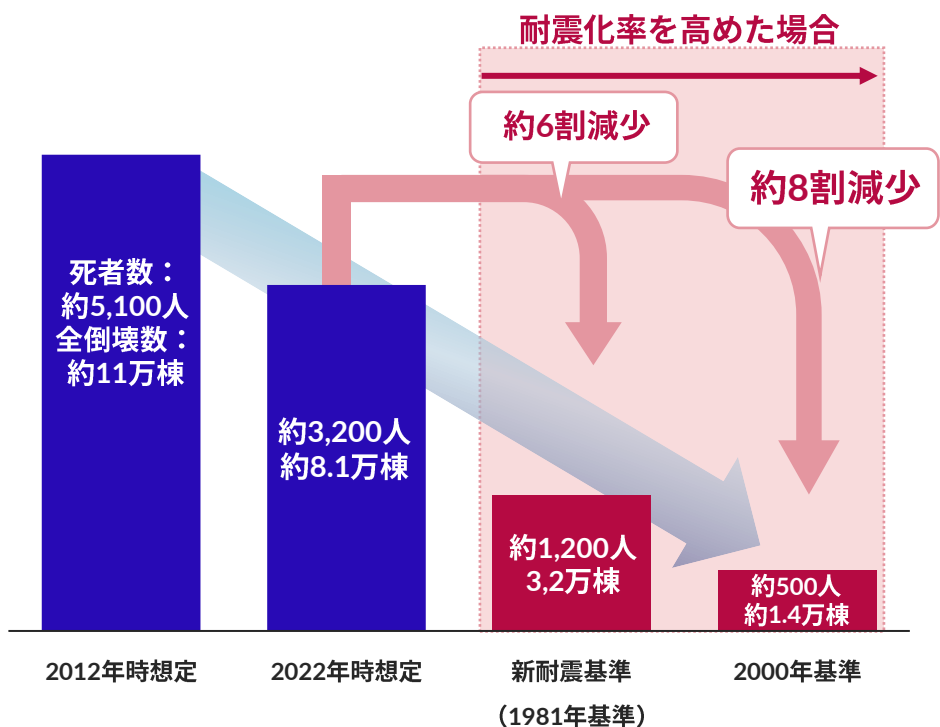
特に、建替えマンションの事例は東京一極集中の傾向があり、
2022年都道府県別建替え件数分布の63.1%が東京に※

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」

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標とした、新たな耐震改修促進計画を公表



- 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**

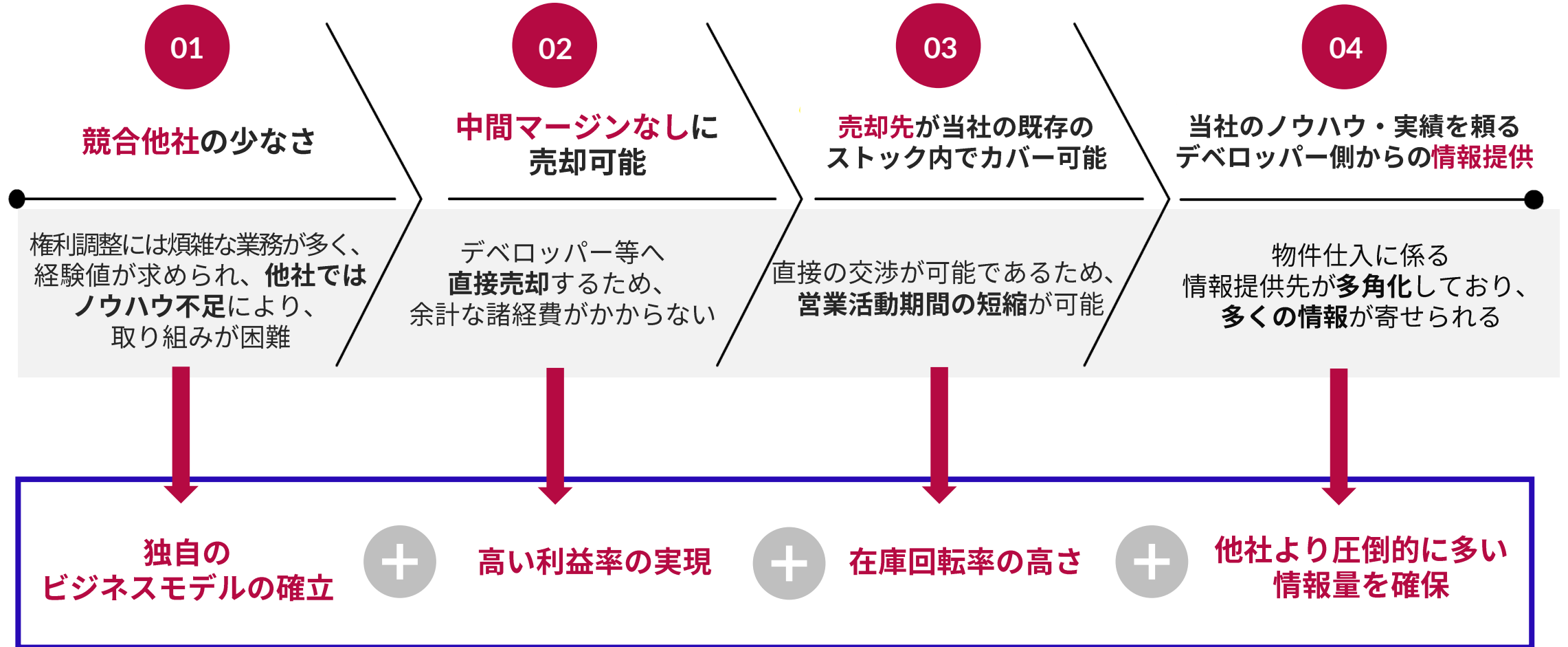
今後本格化する老朽化マンションの増加問題に対し、**当社は国策と合致したビジネスモデルの推進で、安全な都市開発に貢献**

※：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

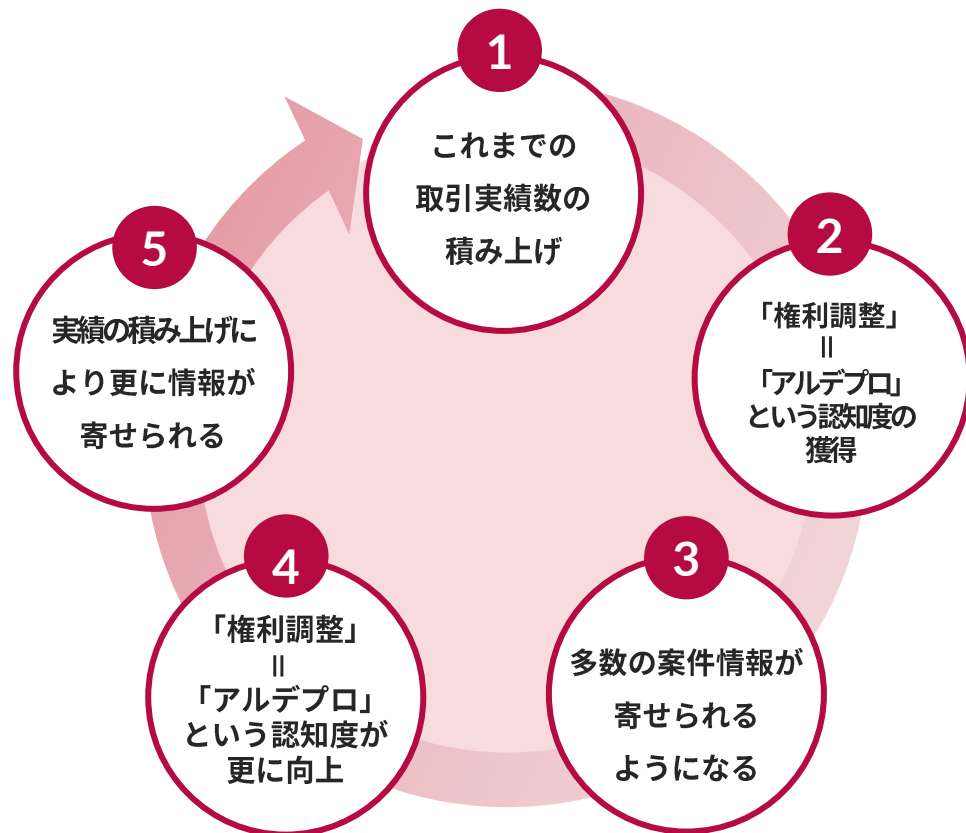
4. 当社の強み

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

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



当社社員と権利調整交渉に秀でた複数の弁護士事務所との**連携した権利調整作業**

実績・ノウハウに基づき、仕入投資委員会を経て慎重に判断

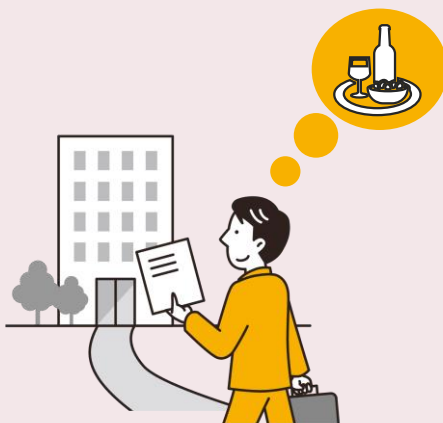
エリア

首都圏・大阪府・兵庫県
京都府等の中心エリア



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

潜在価値が高い物件
(再活により付加価値が高まる
ポテンシャルをもつ)



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

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4月30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	大阪府大阪市北区梅田一丁目1番3号 大阪駅前第3ビル6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】23名 【連結】23名（男性：12名 女性：11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

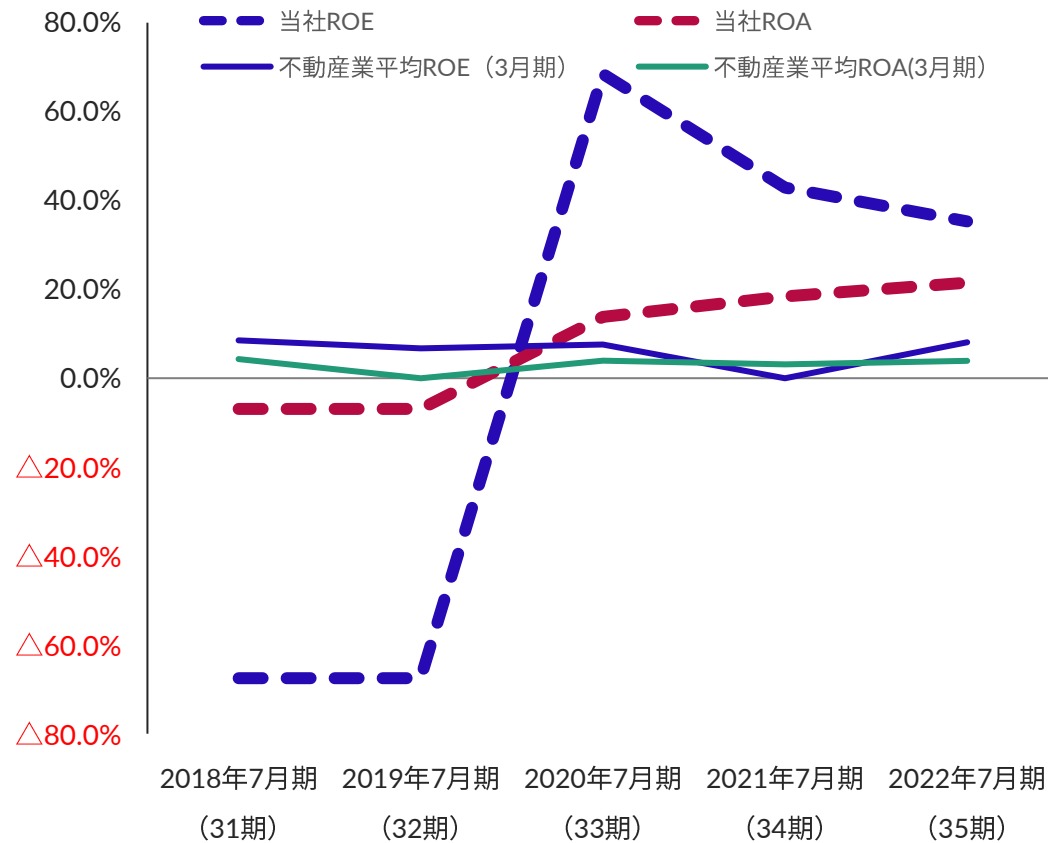
- 「再開発アジャストメント事業」により、倒壊リスクのある旧耐震ビルの建替えを推進することで安心安全なまちづくりに貢献
- 「トルコ・シリア地震」への救援金拠出

G

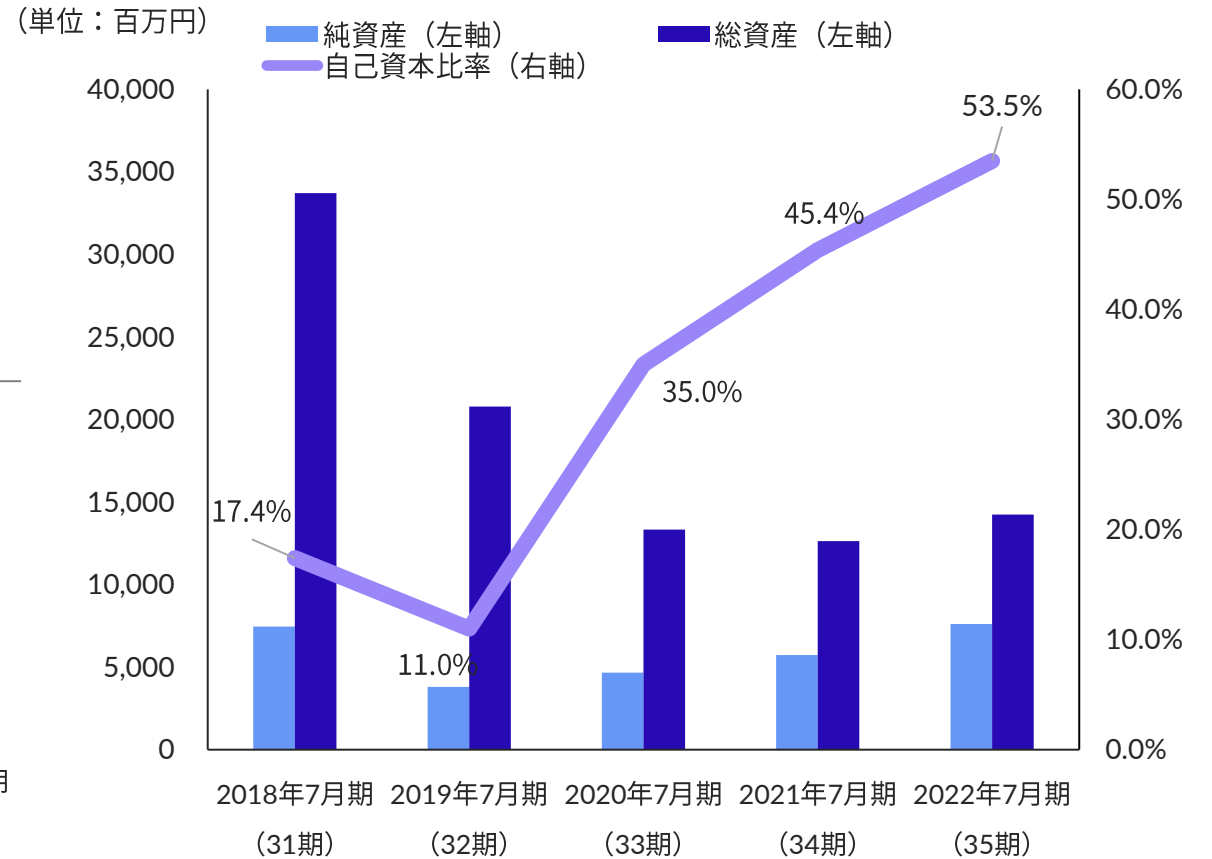
ガバナンス

- 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」を公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>

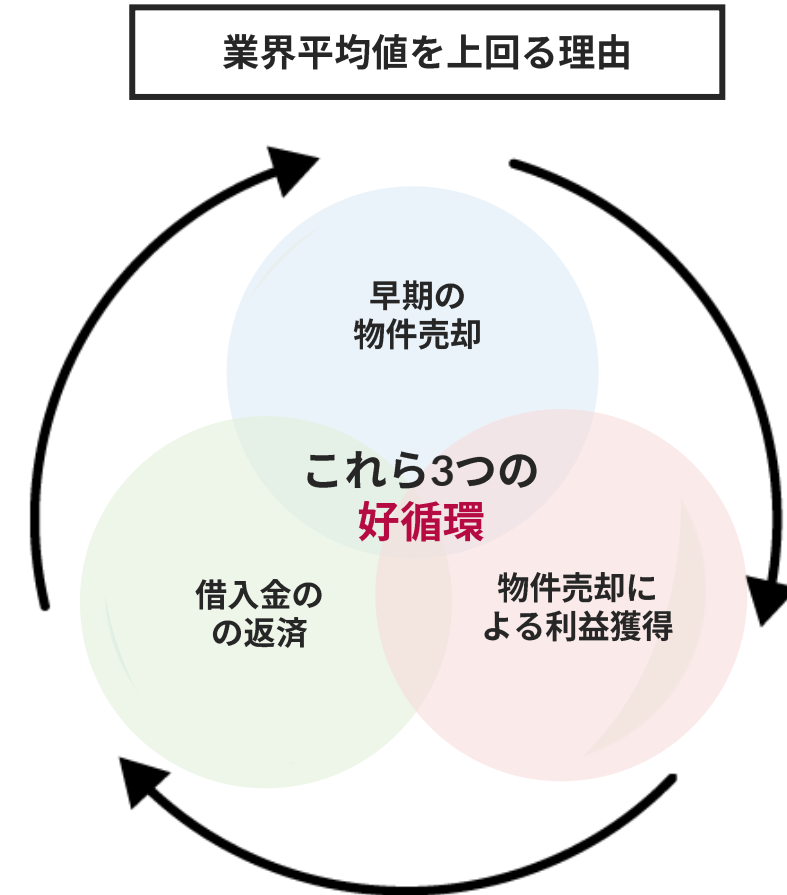
当社ROE
2022年7月期 <u>35.3%</u>

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>

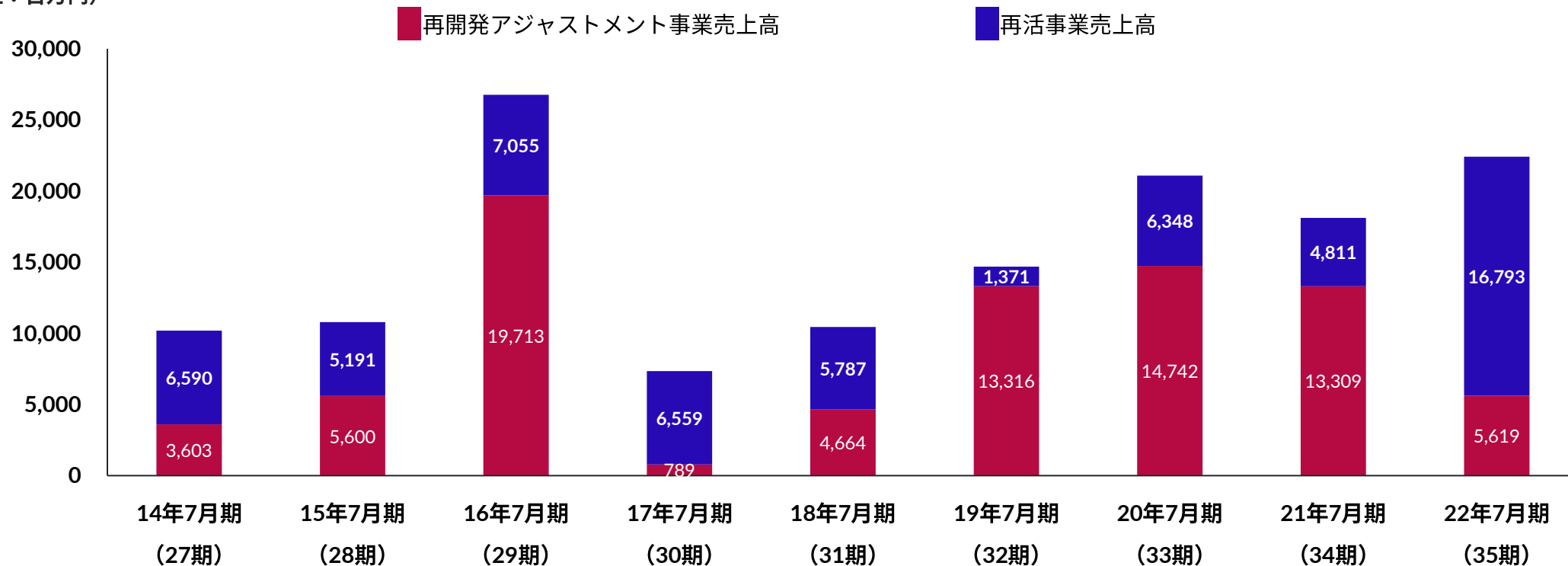
当社自己資本比率※
2022年7月期 <u>53.5%</u>



※：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。

参考：年度別業績推移

(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	3Q
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	11,065
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	10,827
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	238
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	10,108
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	957
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	357
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	599
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	357	367
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	67

※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）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、
いずれも当社が不動産業（上場企業）145社中**1位**にランクイン

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	 ARDEPRO	スタンダード	1,076
2位	A社	スタンダード	442
3位	B社	スタンダード	400

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	 ARDEPRO	スタンダード	152
2位	C社	プライム	100
3位	D社	プライム	62

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

※：EDINETにて「不動産業」に分類される145社の有価証券報告書から抽出のうえ当社算出（2023年5月31日時点）

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。