



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 通期決算補足説明資料

2023年10月5日（木）

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。

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

1. 社外調査委員会の設置及び決算発表の遅延に関するご説明 P. 4
2. 2023年7月期 通期決算概要 P. 6
3. 2024年7月期 業績予想・経営計画 P. 20
4. ビジネスモデル及び直近の売買動向について P.23
5. 市場環境 P.37
6. 当社の強み P.41
7. 参考資料 P.44



2023年7月19日付で、「社外調査委員会の設置に関するお知らせ」を公表いたしました。
本件に伴い、決算発表の遅延が生じたため、一連の流れについてご報告いたします。

- 1** 下記の疑義が生じたことから、2023年7月19日に臨時取締役会を開催し、疑義についての事実関係の調査、本件疑義に類似する調査の有無などについて、外部の専門家によって構成される社外調査委員会を設置のうえ、調査を実施することを決議
 - 過去の特定の取引についての貸付債権に係る貸倒引当金の計上
 - 取引先の連結子会社該当性等に関する疑義
- 2** 9月14日に決算発表を予定していたものの、当該日時点で調査報告書が未受領であったことから調査報告書の内容を吟味のうえ、決算数値の確定が必要と判断し、同日付で「2023年7月期決算発表の延期に関するお知らせ」を開示
- 3** 9月22日に調査報告書を受領、主に下記の内容の指摘を受ける
 - 当社と取引のあった法人及び、非連結子会社との取引が関連当事者に該当するため、過年度の有価証券報告書において、注記の訂正を要する
 - 類似事案の調査の結果、2023年7月期第3四半期における信託受益権の売買取引が経済的実質を伴わないため、営業取引として扱うべきでなく、売上計上することは不適切である
- 4** 9月29日に上記の指摘を受け、過年度の有価証券報告書等、第3四半期決算短信を訂正、通期決算を発表
 - 関連当事者取引に係る注記の訂正
 - 第3四半期に計上していた売上高約74億円及び売上原価について、取り消しを行い、営業外収益のみ計上

本調査委員会の設置及び決算発表の遅延により、投資家・株主をはじめとするステークホルダーの皆様には、多大なるご心配及びご迷惑をおかけいたしましたこと、心よりお詫び申し上げます。

当社は、社外調査委員会による原因分析・再発防止策の内容を重く受け止め、内部統制及びコンプライアンス体制の強化により、再発防止に努め、皆様からの信頼の回復を図ってまいります。

調査報告書の詳細な内容については、9月28日開示の「社外調査委員会の調査報告書公表に関するお知らせ」をご覧ください。

2. 2023年7月期 通期決算概要

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。

2022年7月期末に挙げた2023年7月期における以下3つの営業方針について、**全て達成**

1

取引金融機関の増加

前期までに3期連続の黒字を達成したことで、当社の信用力が高まり、
新規取引金融機関は前期比で**+2行**に

2

在庫回転率2回転（仕入から平均6ヶ月での売却）以上

販売用不動産の仕入・売買にあたり年間2回転以上を維持する目標どおり、
年間回転率**約2.1回転（仕入から平均6ヶ月以内での売却）**を達成

3

在庫100億円を確保

2022年7月期は第4四半期に売却が相次いだことから、期末在庫は100億円を下回る**約86億円**となったものの、
2023年7月期においては、売却と並行しながら、仕入活動に注力。
その結果、業界全体で仕入環境が激化している中、当社では期末時点の販売用不動産在庫として**123億円**を確保。

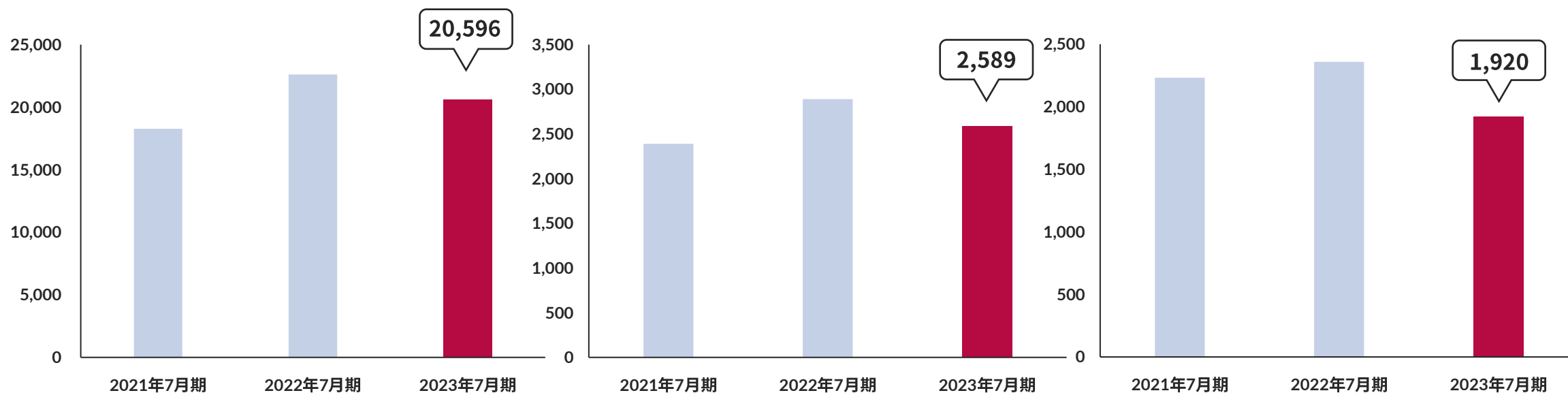
前述のとおり、2023年7月期 第3四半期に発生した取引のうち売上高約74億円を取り消したことで減収。

売上高

経常利益

親会社株主に帰属する 当期純利益

(単位：百万円)



※2023年7月期第1四半期より連結決算に移行したため、2022年7月期の実績は個別決算の数値を使用しています。

前述の要因で大幅な減収となっことに加え、貸倒引当金繰入額の計上及び持分法適用会社の100%連結子会社化に伴う段階取得に係る差損等の影響で経常利益・最終利益も減益着地

	2022年7月期通期 (単体)		2023年7月期通期 (連結)		前期比	
	実績	売上高 比率	実績	売上高 比率	増減	増減率
(単位：百万円)						
売上高	22,616	100.0%	20,596	100.0%	△2,019	△8.9%
売上総利益	4,297	19.0%	4,506	21.9%	+209	+4.9%
販管費	1,100	4.9%	1,619	7.9%	+518	+47.1%
営業利益	3,196	14.1%	2,887	14.0%	△309	△9.7%
経常利益	2,890	12.8%	2,589	12.6%	△300	△10.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,358	10.4%	1,920	9.3%	△438	△18.6%

※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。

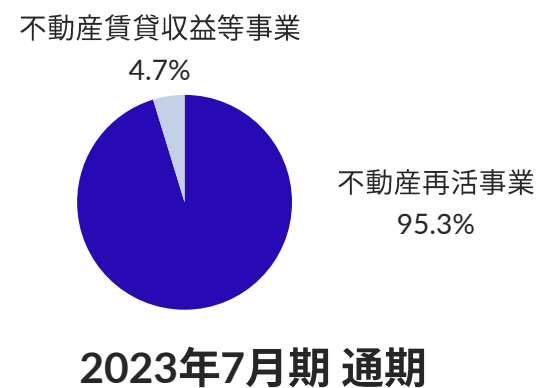
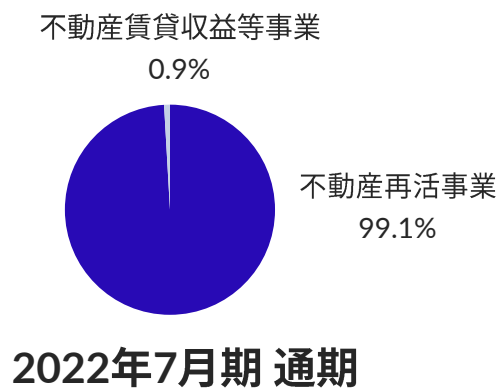
取り消した売上高74億円の影響を受け、売上高は期初予想数値を下回り、各段階利益においても予想を下回る結果に。

(単位：百万円)	2023年7月期 通期連結業績予想	2023年7月期 通期連結実績	達成率	前期実績 (参考)
売上高	24,000	20,596	85.8%	22,616
営業利益	3,400	2,887	84.9%	3,196
経常利益	3,000	2,589	86.3%	2,890
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,400	1,920	80.0%	2,358
1株当たり 当期純利益 (円)	75.57	60.48	—	74.26

※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)	2022年7月期通期 (単体)	2023年7月期通期 (連結)	前期比	
	売上高	売上高	増減	増減率
■不動産再活事業	22,413	19,621	△2,791	△12.5%
■不動産賃貸収益等事業	202	974	+771	+380.5%
合計	22,616	20,596	△2,019	△8.9%

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、前期の実績は個別決算の内容を記載しています。

第4四半期において、販売用不動産の売却を進めながらも、仕入活動も並行して実施したことで前期比約1.4倍の約123億円まで積み上げることに成功

（単位：百万円）

【資産の部】	2022年7月期通期 （単体）	2023年7月期通期 （連結）
流動資産	11,694	16,779
現金及び預金	2,923	3,928
販売用不動産	8,689	12,383
その他	81	467
固定資産	2,545	2,379
有形固定資産	4	117
無形固定資産	4	913
投資その他の資産	2,537	1,348
資産合計	14,239	19,158

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

2023年7月期 通期要約BS（負債・純資産）

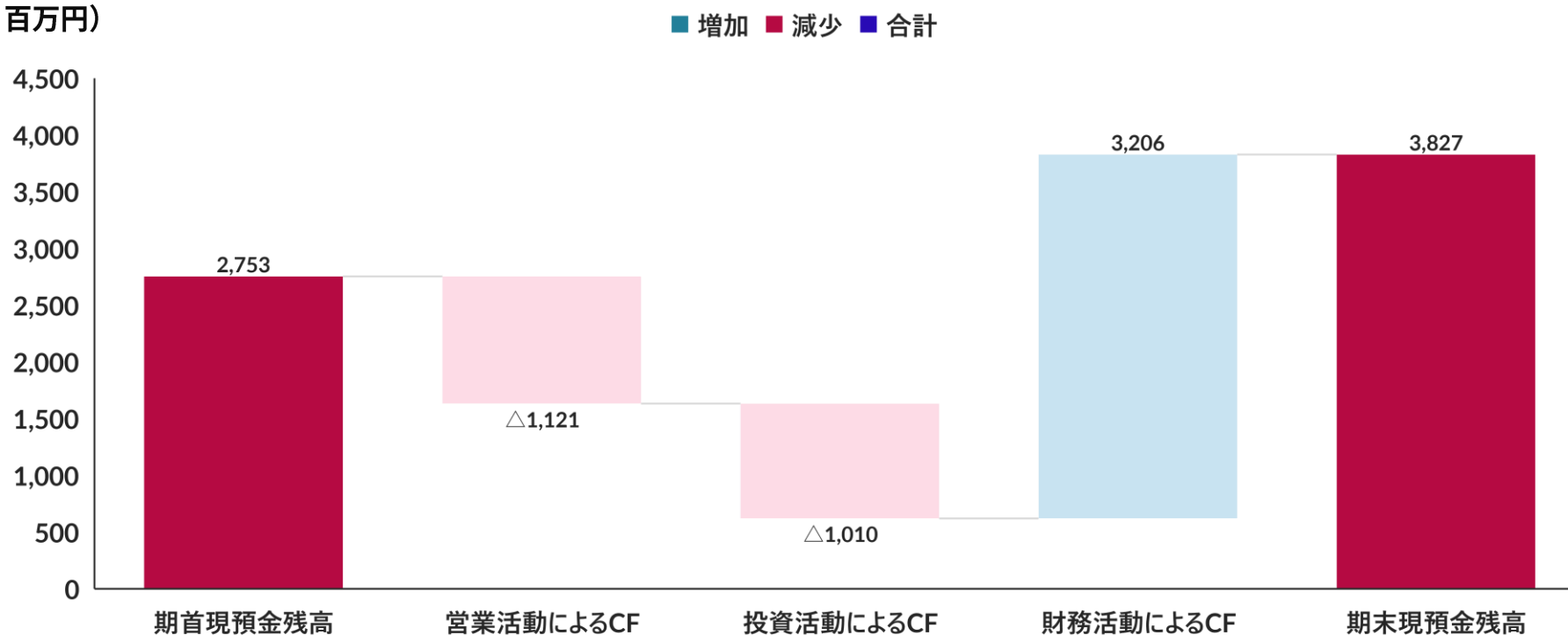
（単位：百万円）

【負債の部】	2022年7月期通期 （単体）	2023年7月期通期 （連結）
流動負債	5,420	5,041
内、短期借入金	1,250	500
内、預り金	1,510	94
内、1年内返済予定の長期借入金	1,313	3,130
固定負債	1,207	5,370
内、長期借入金	1,182	5,239
負債合計	6,627	10,411
【純資産の部】	2022年7月期通期 （単体）	2023年7月期通期 （連結）
資本金	2,428	2,428
資本剰余金	294	294
利益剰余金	5,895	7,033
自己株式	△1,005	△1,008
株主資本合計	7,612	8,747
純資産合計	7,612	8,747
負債純資産合計	14,239	19,158

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

主に利益の積み上げにより、前期末に対し、期末現預金残高は約11億円増加。

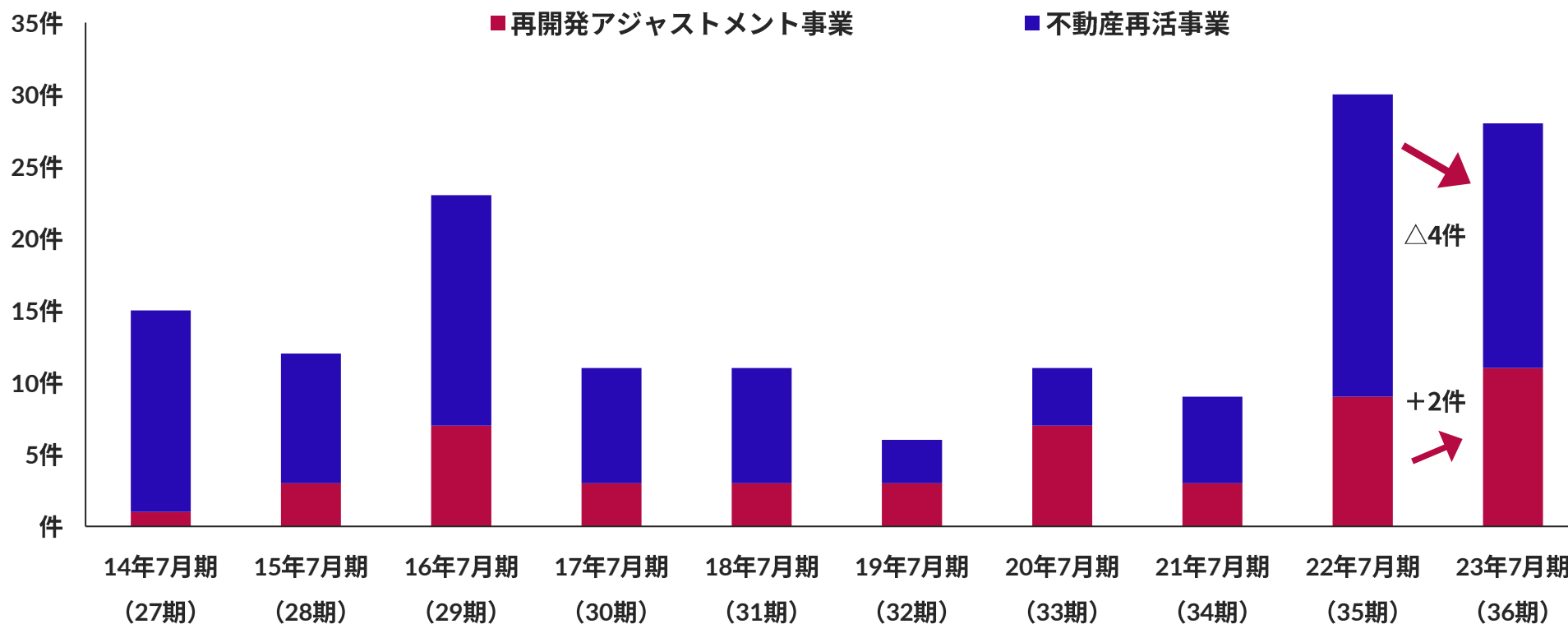
(単位：百万円)



営業CF：税引前当期純利益24億13百万円、棚卸資産の増加△32億10百万円
 投資CF：連結子会社株式取得による支出△5億73百万円、貸付による支出△4億10百万円
 財務CF：長期借入による収入102億70百万円、長期借入金返済による支出△55億91百万円

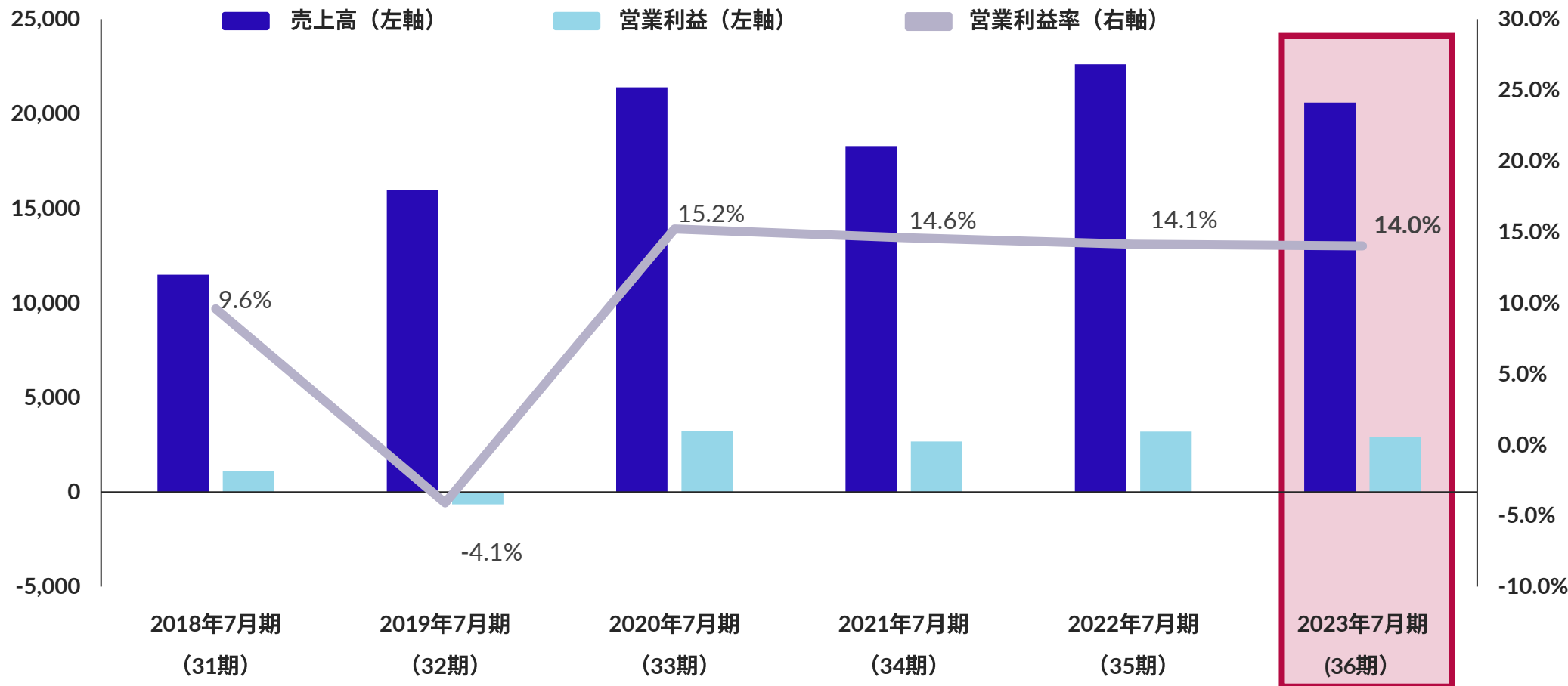
※2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行しており、キャッシュ・フローの状況について前期比の比較を行っていません。

取扱案件数は、再開発アジャストメント事業は2件増加、再活事業については4件減少



売上高、営業利益ともに減収減益となるも、
営業利益率については微減にとどまる

(単位：百万円)

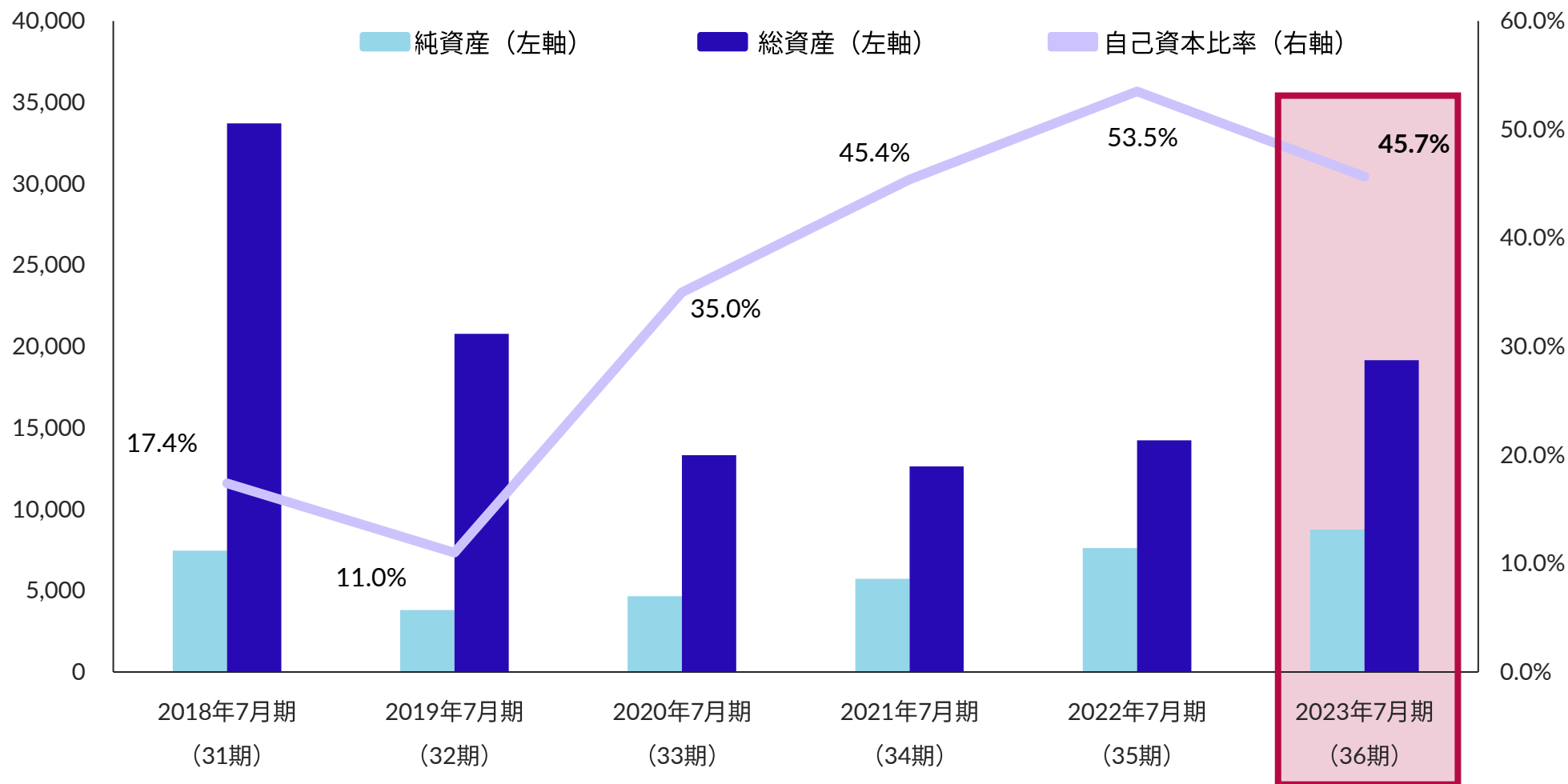


※2022年7月期は非連結決算であったため、当該事業年度については個別決算の実績を記載しております。

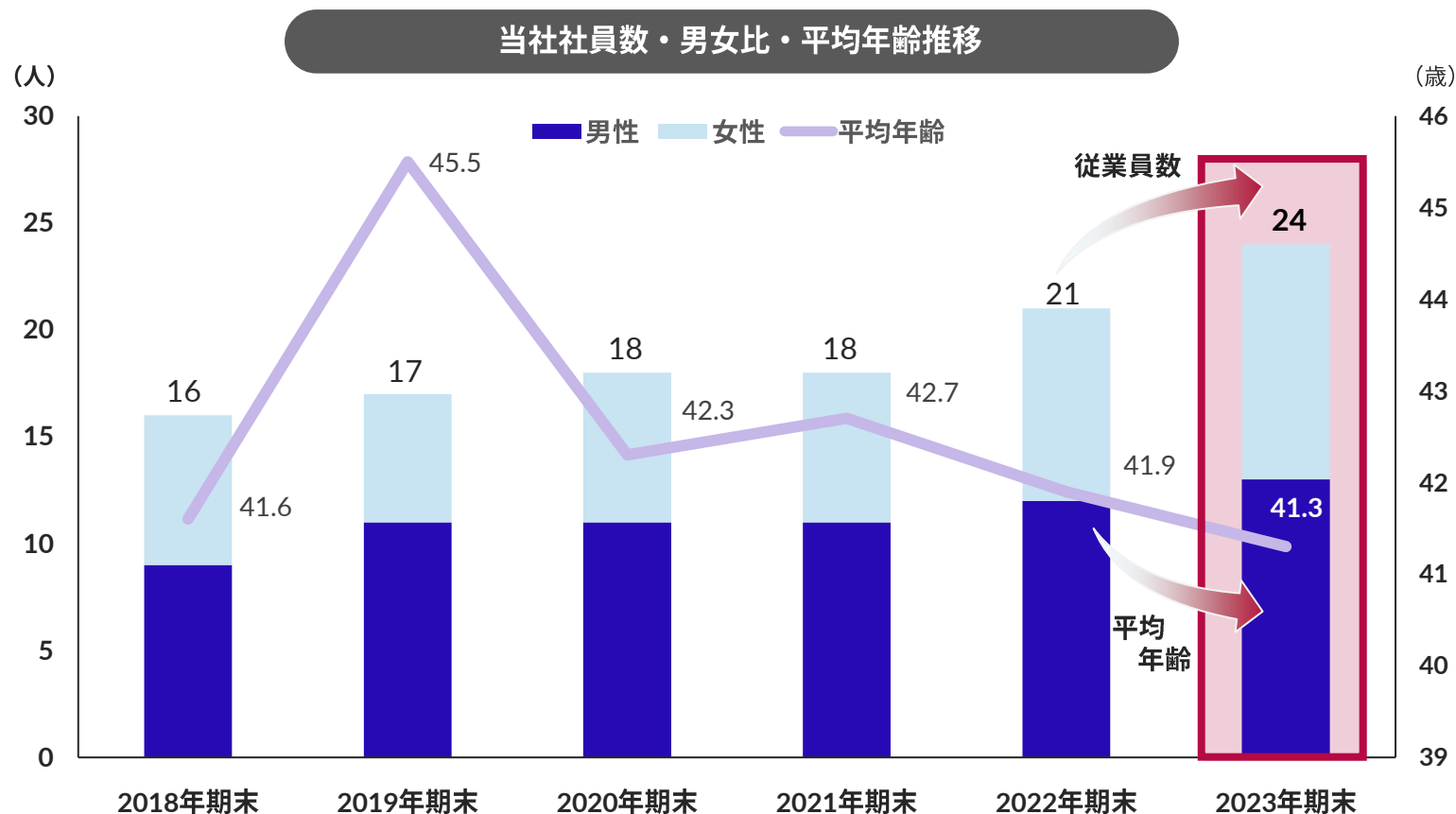
自己資本比率の推移

販売用不動産の在庫の増加により総資産が増加したことで、
自己資本比率は前期比で低下するも、自己資本比率**40%以上**を達成

(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。



- **即戦力**となる若手の採用に注力し、前期比で**3名の増員**に成功。
- 全体の平均年齢は**3期連続低下傾向**
 ➡ 2018年7月期の期末を下回る年齢に
- 全社員24名中の**45.8%が女性社員**となり、不動産業の平均値40.3%※を上回る

引き続き、男女の隔てなく優秀な即戦力人材を採用しつつ、少数精鋭の強みを活かしながら組織の若返りを図り、組織力を強化する方針

※：総務省統計局「労働力調査（基本集計）2022年（令和4年）平均結果の要約」より

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	858
2位	A社	スタンダード	527
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	120
2位	C社	プライム	101
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9月30日時点）

3. 2024年7月期業績予想・経営計画

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

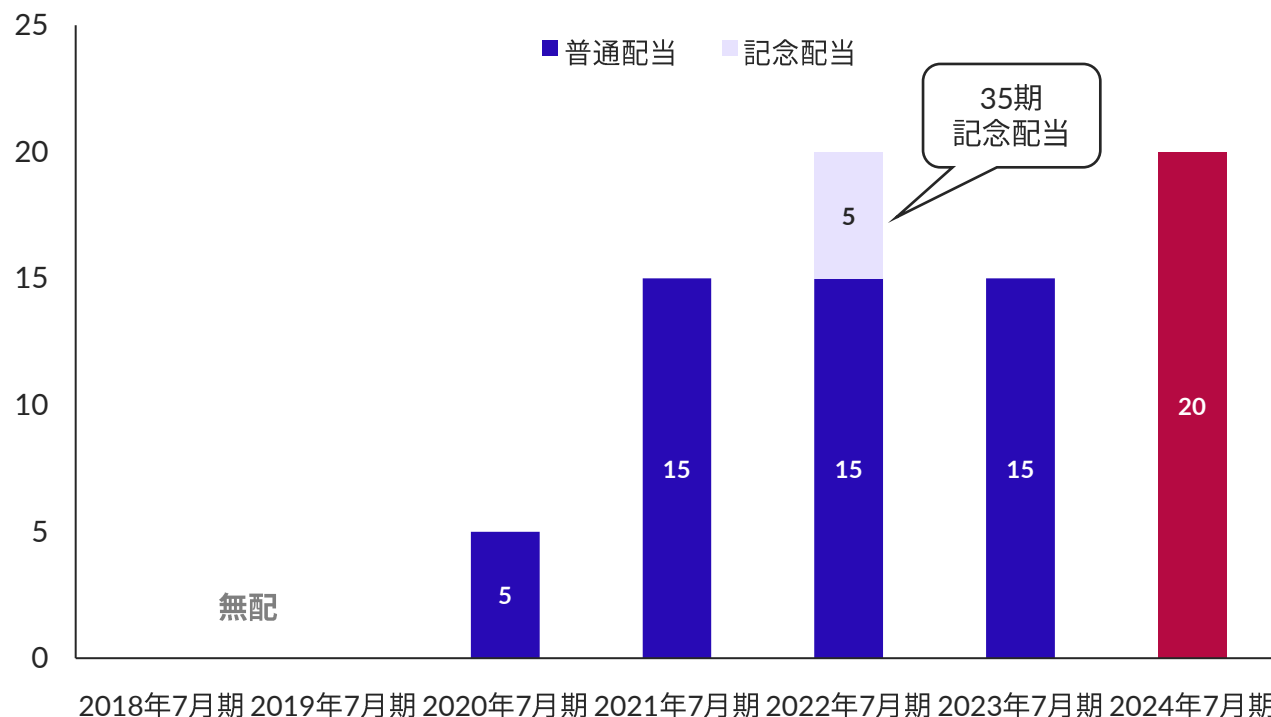
前期（2023年7月期）までに積み上げた販売用不動産の売却を積極的な仕入活動との両輪で進めることで、増収増益を想定

	2024年7月期 (37期) 通期予想		2023年7月期 (36期) 実績値		前期比	
	予想	売上高 比率	実績	売上高 比率	増減	増減率
(単位：百万円)						
売上高	23,000	100%	20,596	100.0%	+ 2,404	+ 11.7%
営業利益	3,200	13.9%	2,887	14.0%	+ 313	+ 10.8%
経常利益	2,700	11.7%	2,589	12.6%	+ 111	+ 4.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,100	9.1%	1,920	9.3%	+ 180	+ 9.4%
1株当たり 当期純利益 (円)	66.15	-	60.48	-	-	-

2024年7月期の年間配当金は1株当たり5円増配の20円予定
株主還元方針を変更し、今後においても年間配当金は20円とする

年間配当金

(単位：円)



株主還元方針

●配当方針

株主還元の姿勢を明確化するため、2024年7月期以降の年間配当金については、1株当たり15円であったものを**20円**とする配当方針に変更

●自己株式の消却

2023年10月31日付で自己株式1,961,000株を消却予定

(参考)

	35期	36期	36期	37期 (予想)
配当性向	22.03%	26.93%	24.80%	30.23%
総還元性向	66.16%	26.93%	24.80%	-※

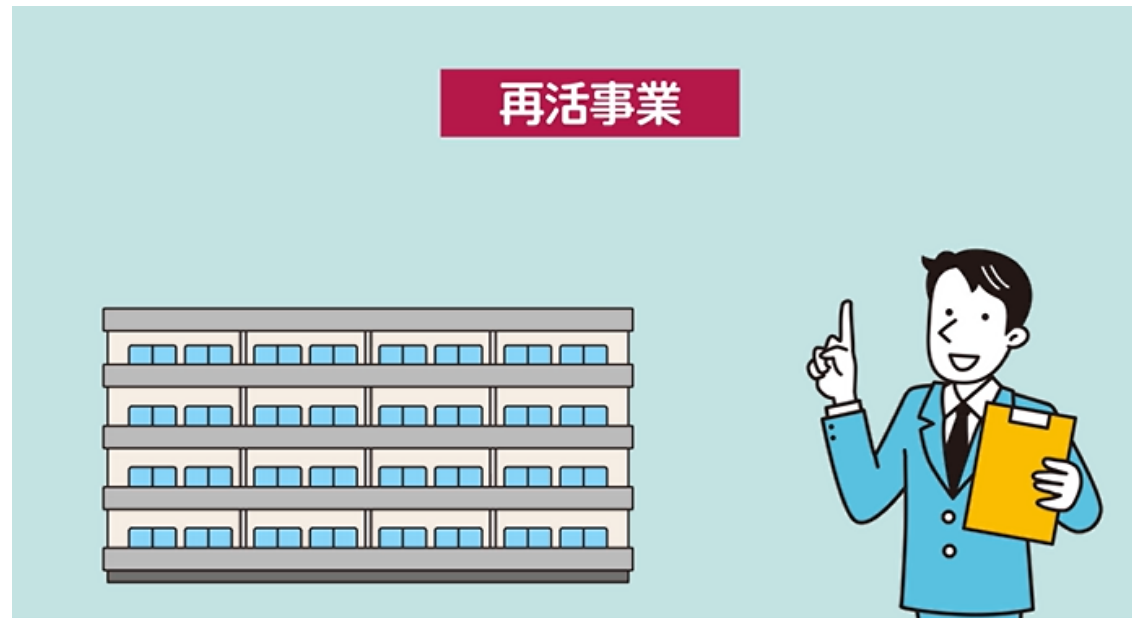
※：37期の総還元性向については現時点で未定です。

※：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、2020年7月期、2021年7月期の1株当たり配当金はその割合で調整して記載しております。

4. ビジネスモデル及び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。

当社のビジネスモデルを分かりやすく
動画で解説しております。
よろしければYouTubeよりご覧ください。



<https://youtu.be/7avTm7KFlh8>

1

在庫回転率の維持・向上

従来より在庫回転率は年2回転以上を目標としており、2023年7月期には**2.1回転**で着地。
この水準を維持し、さらなる向上を目指す

2

販売用不動産在庫150億円の確保

2023年7月期末時点で123億円（前期：86億円）の販売用不動産の確保を達成。
2024年7月期末においては、**150億円**の販売用不動産の確保を目標とする

3

販売用不動産の売却時期の均等化

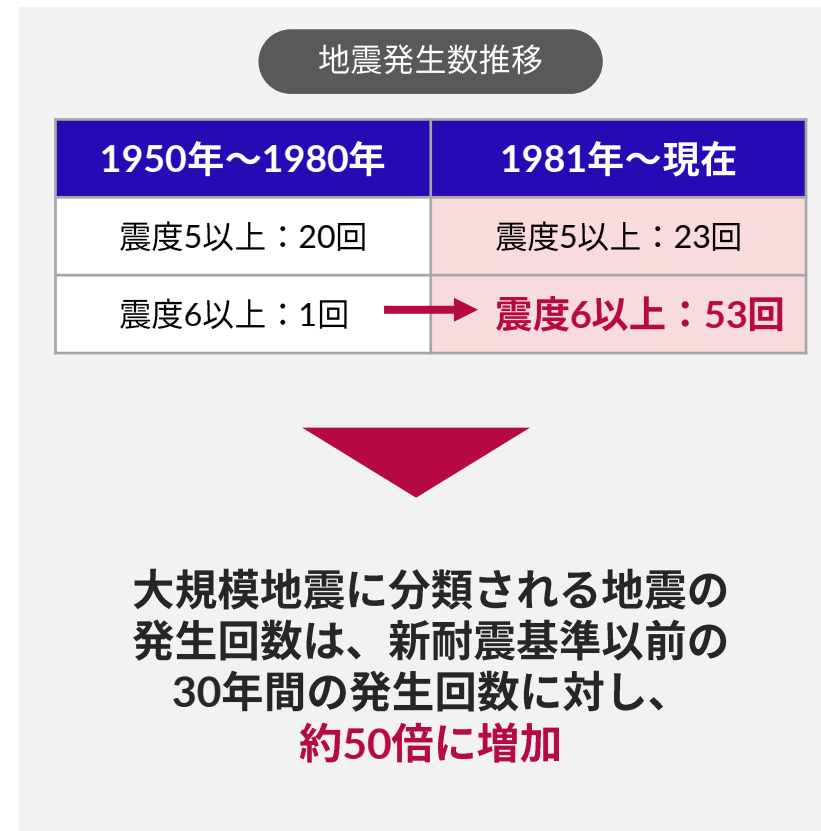
四半期ごとに均等な売上及び利益の計上が当社の課題であるため、販売用不動産の売却時期を考慮に入れた販売用不動産の積み上げを目指し、**業績の安定化**に努める

4

金融機関のさらなる開拓

2023年7月期には2行の新規開拓に成功。引き続き、新規の金融機関の開拓に注力する

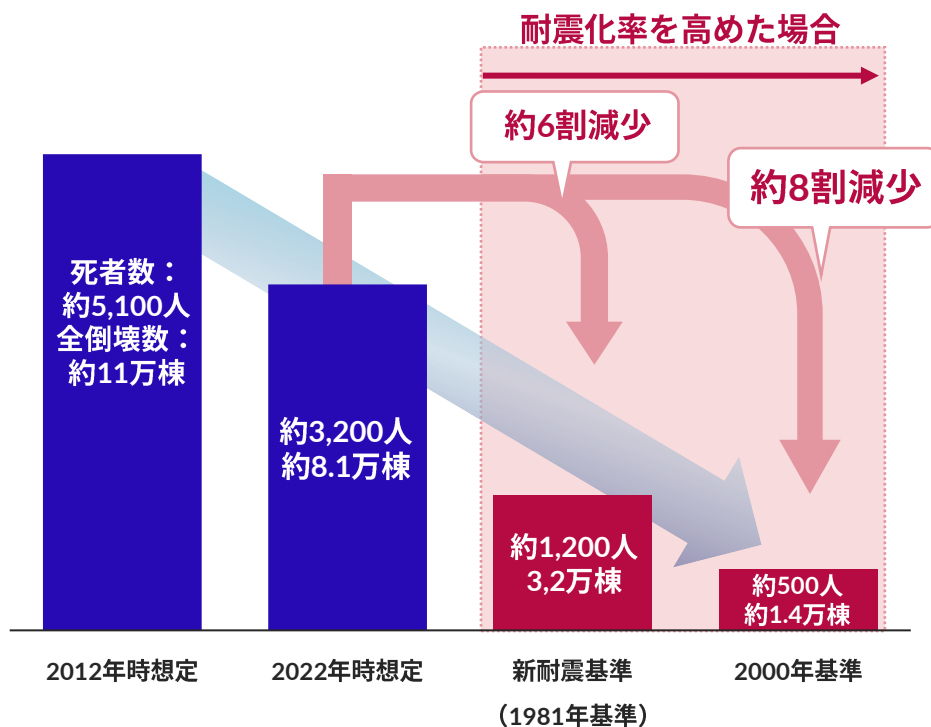
地震の規模	中程度（震度5強）	大規模（震度6～7）
旧耐震基準 1950年制定 1981年5月31日まで	倒壊しないこと	規定なし→倒壊の恐れ
新耐震基準 1981年制定 1981年6月1日以降	軽微なひび割れ程度に留める	倒壊しない



✓ 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**と言われている
➡ 早急な対策が必要に

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*



東京都は、今後耐震性の不足する

- ・旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅を概ね解消（2025年度）
- ・新耐震基準の耐震性が不十分な木造住宅を半減（2030年度）とすることを目標とした、新たな耐震改修促進計画を公表^{※2}



- ・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**

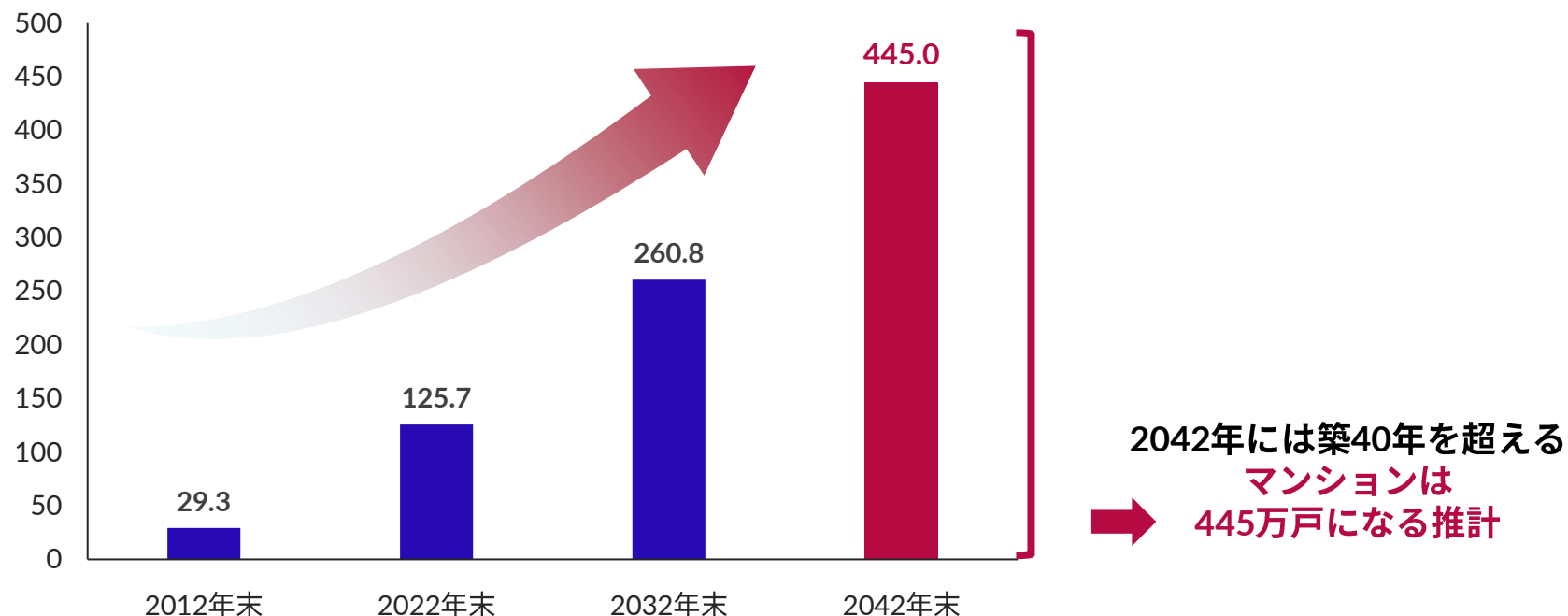
※1：東京都「首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月25日公表）」より当社作成（2000年基準は木造住宅のみに適用される耐震基準）

※2：東京都「東京都地域防災計画震災編（令和5年修正）の概要」より

国内の築40年以上の分譲マンションは2022年末で約126万戸（全体ストック数の約18%）、
2042年には約445万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2023年末には平均築年数が30年以上に。

築40年以上のマンションストック数の推移※



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（令和5年8月10日発表） 「分譲マンションストック数の推移」及び「築40年以上のマンションストック数の推移」より当社作成

マンションは複数の区分所有者で1つの建物を管理するもの

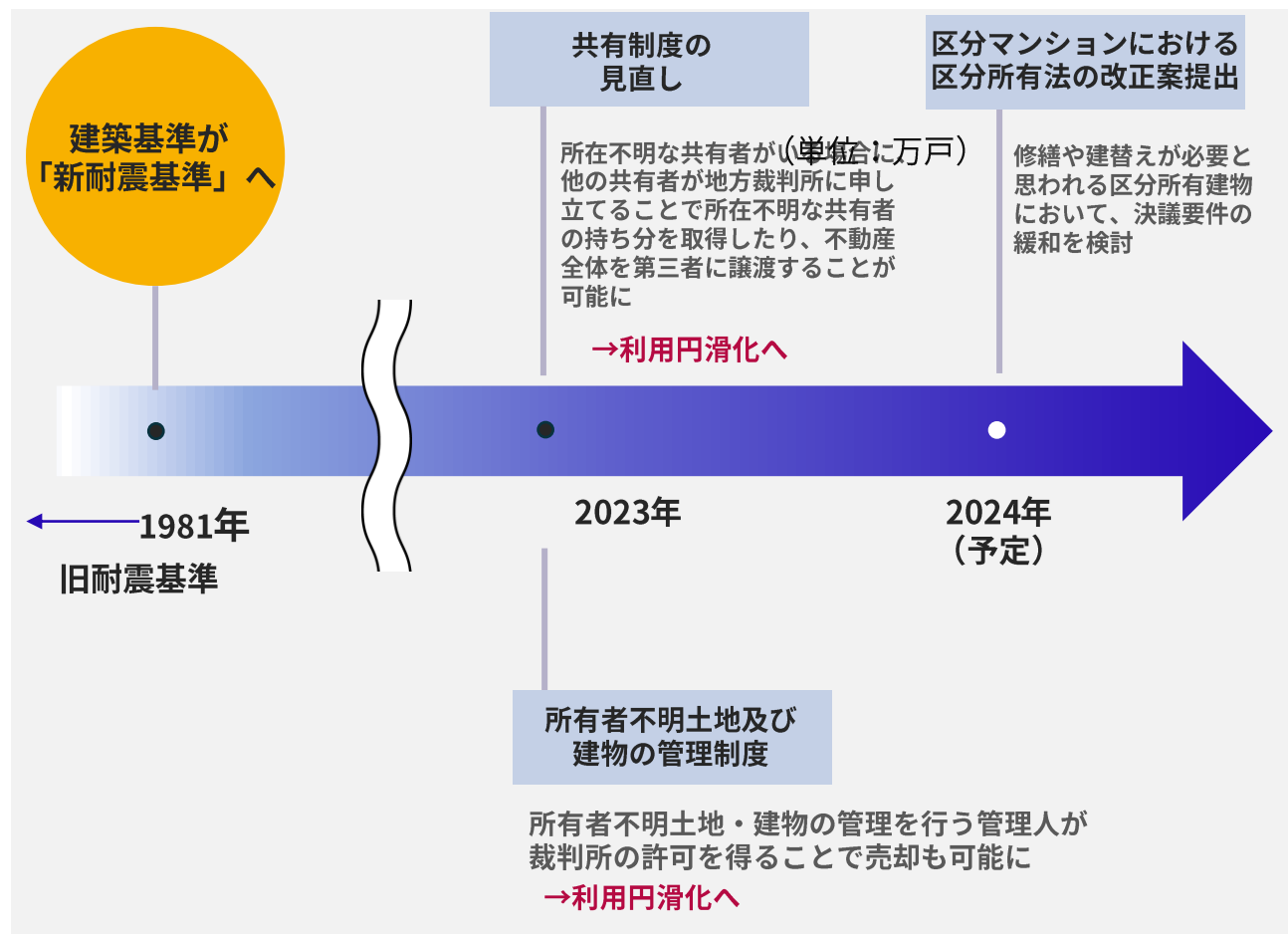
- ➡ 現状の法制度では、**建替え等の重要決議は区分所有者の4/5以上の賛成が必要のため**、倒壊のおそれがある区分マンションも、所在不明者がいた場合、「反対」と扱われることから、建替え協議の進行に支障をきたすケースも

区分所有者等で構成される管理組合の現状



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、外壁の滑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

さらに、国全体で所有者不明土地等の利用円滑化や、老朽マンションの増加を見据え、区分所有建物の建替え等を円滑にする動きがあり、当社の再開発アジャストメント事業の追い風に



法制審議会において検討されている区分所有法の改正案

項目	現在の決議要件	2024年の改正案で現在試案されている内容
修繕等の普通決議	所有者の過半数	出席者の過半数
構造を変える大規模改修	所有者の3/4	割合の引き上げや出席者の3/4
海外居住者の専有部分	-	代理人による管理制度を創設
建替え決議	所有者の4/5	客観的理由があれば、3/4か2/3
全体のリノベーション決議	所有者全員	建て替えと同じ要件に
被災時の建て替え決議	所有者の4/5	所有者の2/3

・老朽化した区分マンションの建て替え決議が容易になる
 ・所有者不明土地・建物の利用が円滑化される

→ 権利調整の円滑な進行に寄与する可能性

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**

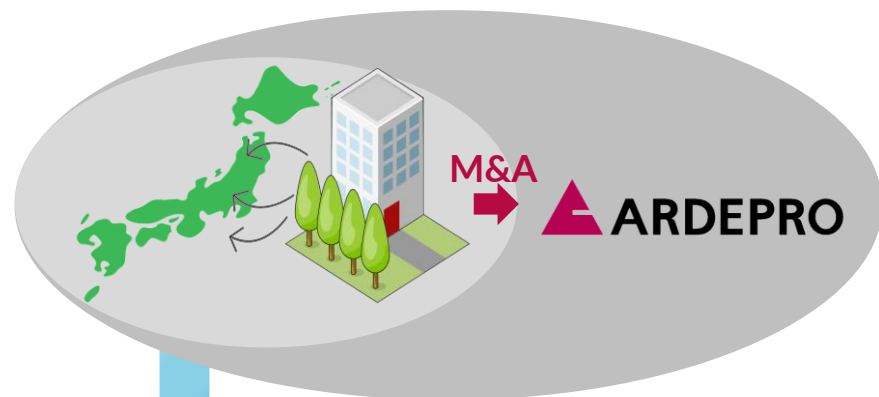
出口

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

2022年10月末に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ことで複数の不動産を仕入。
2023年6月には西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩6分に位置する土地約600坪及び建物を権利調整後、ゼネコンへ売却

一例：新井薬師前 土地建物

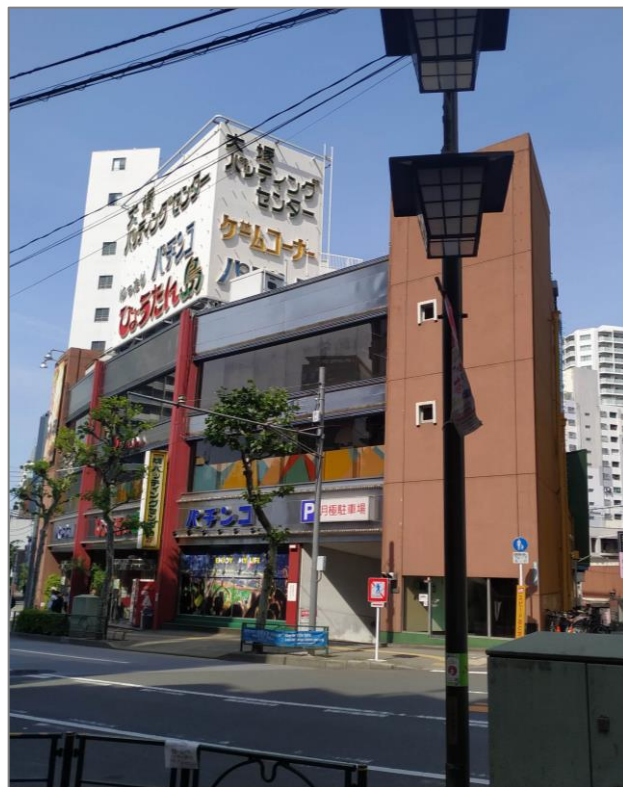


仕入のスキームの一つとしてM&Aを実施、日本各地の不動産を売却

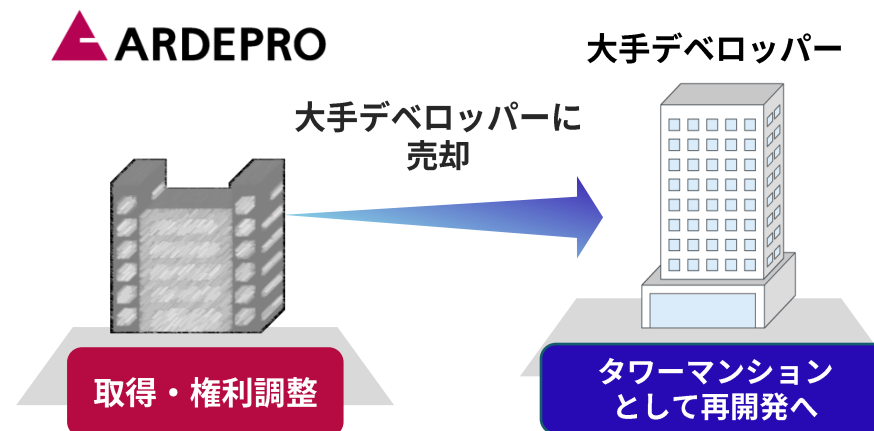


土地	【合計】：587.11㎡	築年数	1800年代（築100年以上）
総床面積	【合計】：2,029.08㎡	保有期間	約8ヶ月

東京都豊島区JR大塚駅徒歩3分の土地に存在する一団の土地・建物を取得、権利調整後、
タワーマンションの建設を想定した大手デベロッパーに2023年7月に売却



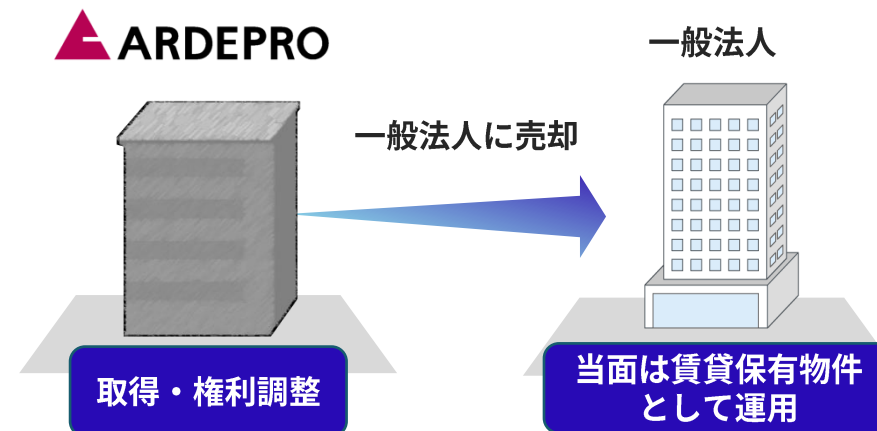
土地	【合計】	913.51㎡
総床面積	【合計】	1,903.35㎡
築年数		1976年（築47年）



東京都新宿区各線新宿駅徒歩1分の土地に存在する旧耐震基準の築古ビルを2023年4月に取得、
当社で各テナントと権利調整後、2023年7月に一般法人に売却



土地	【合計】	53.35㎡
総床面積	【合計】	250.56㎡
築年数		1974年（築49年）
保有期間		約3ヶ月



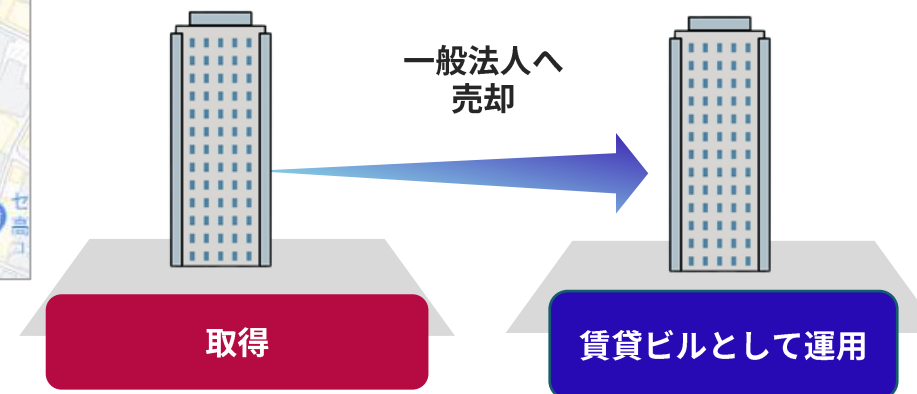
2023年5月、JR線「高田馬場」駅徒歩6分に位置する店舗・事務所ビルを取得。
人口の流動性の高い立地であり、2ヵ月と短期間で2023年7月に一般法人に売却することに成功



土地	【合計】：72.72㎡
総床面積	【合計】：280.67㎡
築年数	1992年（築31年）
保有期間	約2ヶ月

ARDEPRO

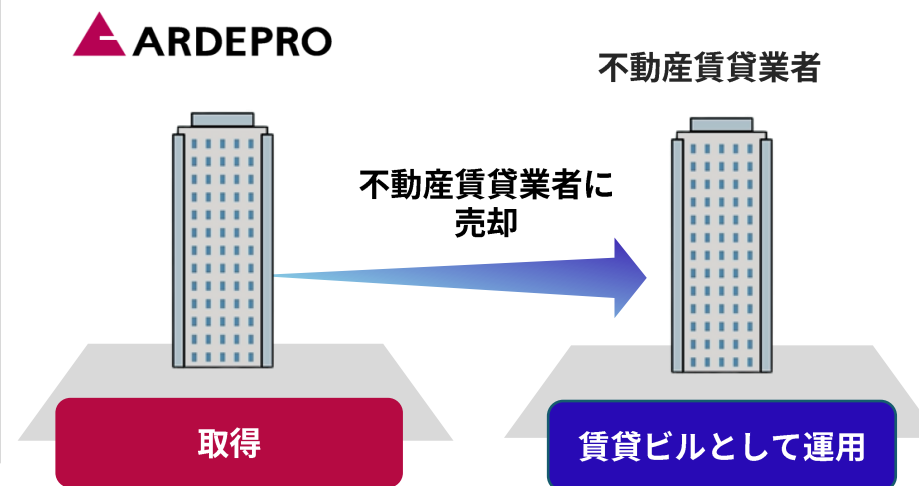
一般法人



大阪府大阪市の地下鉄天満橋駅から徒歩5分と、オフィスビルが多く立ち並ぶ立地の良い商業ビルを
2022年9月に取得後、2023年1月に不動産賃貸業者に売却



土地	【合計】：210.84㎡
総床面積	【合計】：1,291.19㎡
築年数	1989年（築33年）

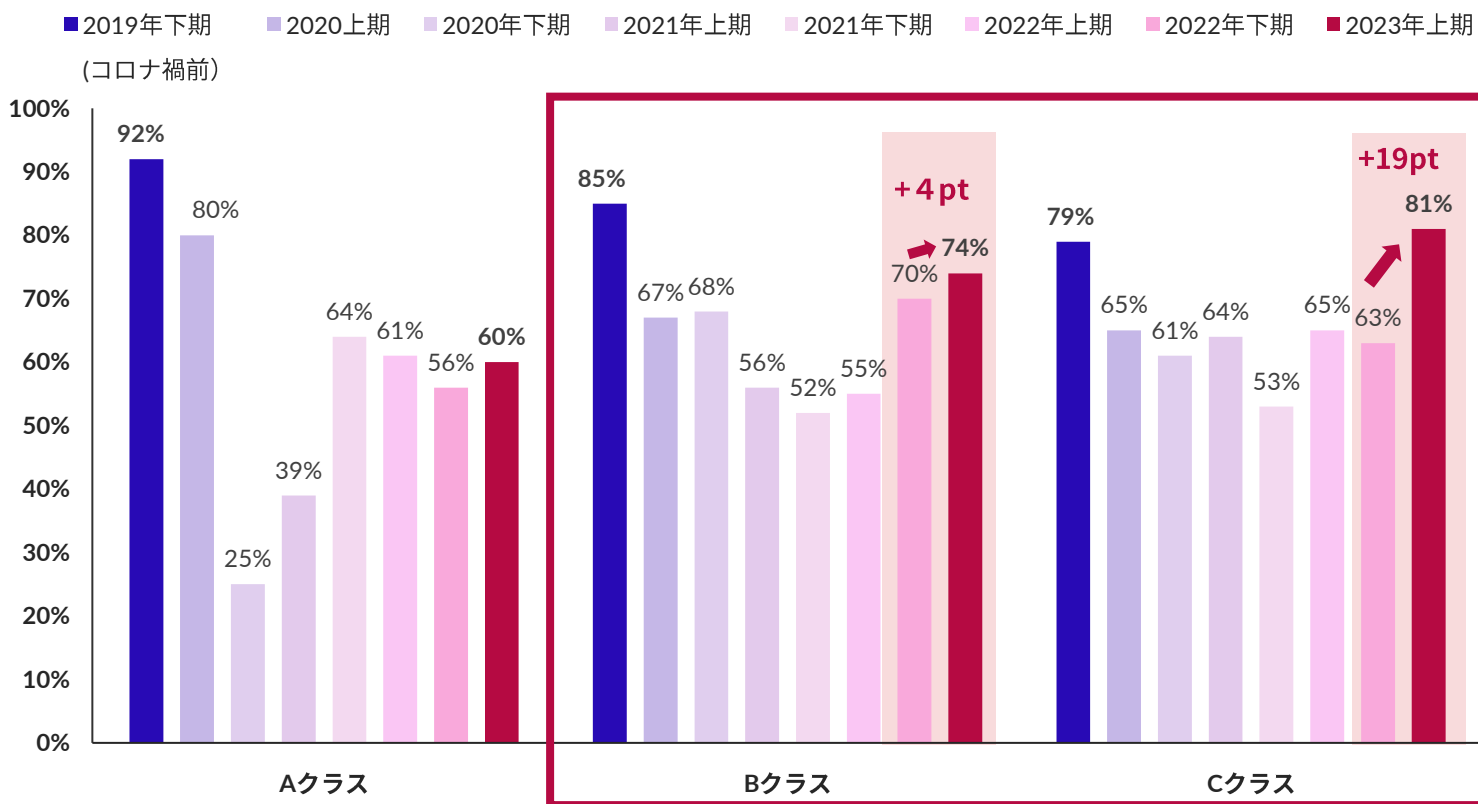


5. 市場環境

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

当社がメインとしているBクラス及びCクラスビルへの拡張移転DI[※]は、対2022年下期比較で増加するとともに、
コロナ禍前の水準に回復し、特にCクラスにおいてはコロナ禍前の数値を上回る

東京都心部オフィスビルクラス別拡張移転DI[※]



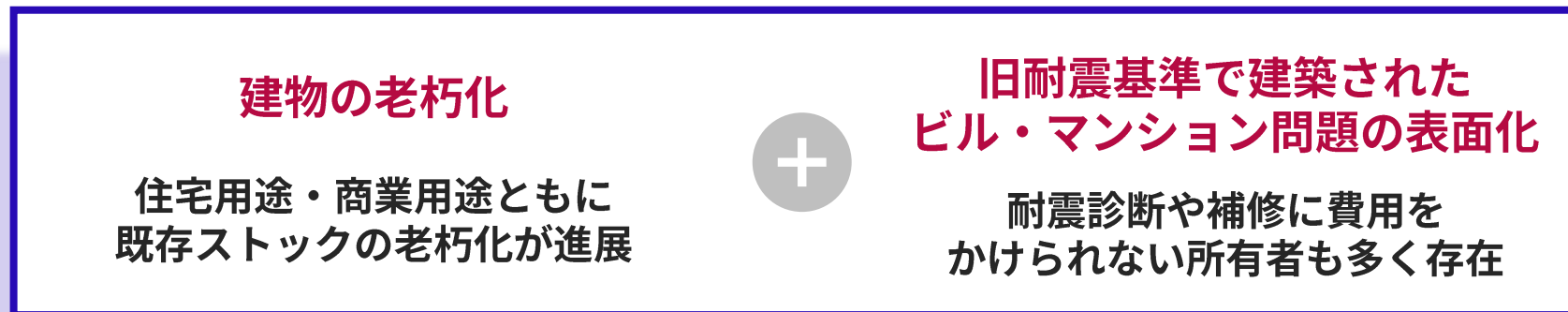
オフィスビルクラス	
Aクラス	延床面積10,000坪～ 1フロア面積300坪～ 築年数15年以内
Bクラス	1フロア面積200坪～
Cクラス	1フロア面積100～200坪未満

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8月25日公開「成約事例で見る東京都心部のオフィス市場動向（2023年上期）－「ビルクラス別のオフィス拡張移転DIの推移」より作成
 DI＝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

主に以下4つの要因から、海外投資家の目は日本の不動産に向けられている

1. 金利動向	日本銀行から今後も金融緩和姿勢を維持することが表明されており、他国と比較し、良好な資金調達環境が続くと見られる。 ➡ 日本の不動産購入は相対的にリスクが小さいと考えられる。
2. 円安傾向	円安傾向が強まり、8月は1\$=144円~146円で推移。 ➡ さらに日本の不動産の割安感が高まる。
3. 中国不動産不況の影響	中国国内において、不動産不況の懸念が深刻化。 ➡ 中国の投資家は日本の不動産にシフトする傾向に。
4. 出社率の高さによるオフィス需要	勤務スペースを確保しづらい住宅事情などもあり、日本の出社率は世界的にも高い水準に。 ➡ 各国と比較し、オフィス空室率の上昇は高くなく、一定の需要が見込まれると思われる。



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※

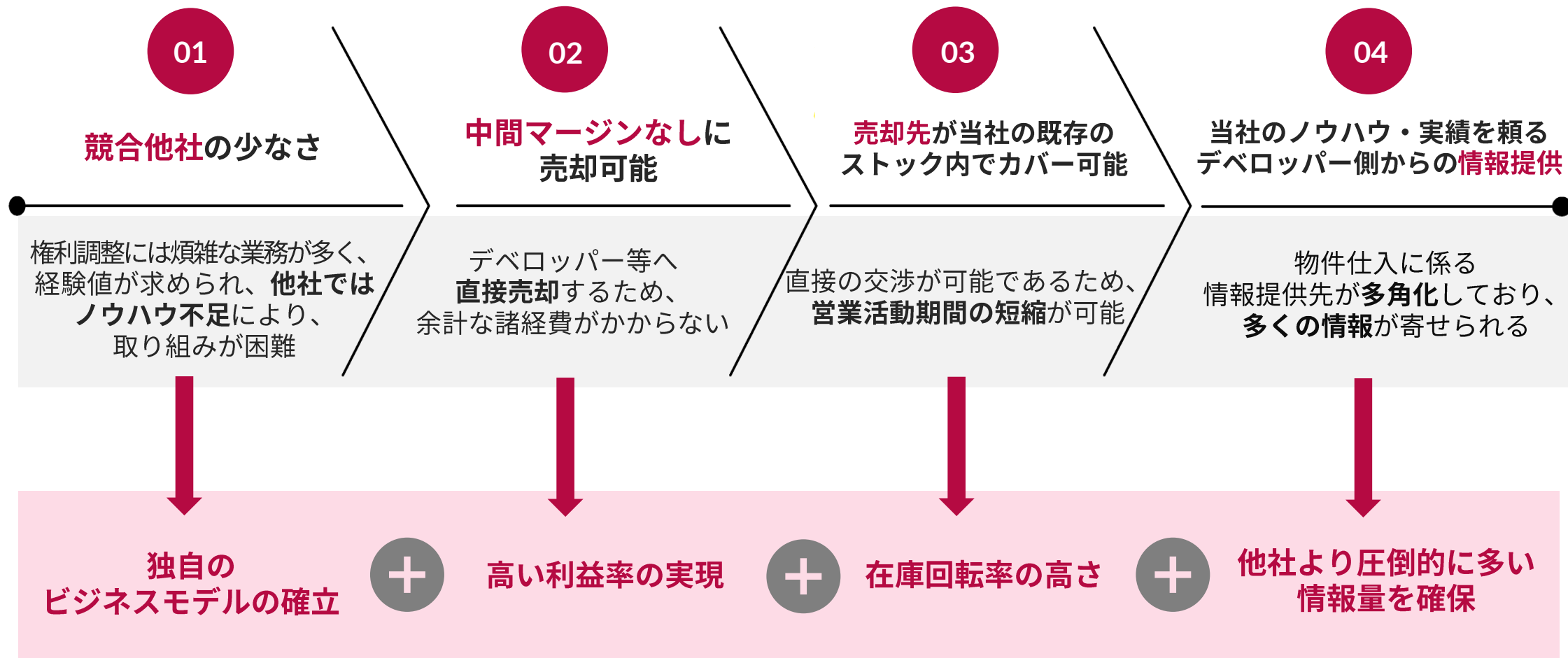
当社では、その中から都内中心地、大阪中心地に立地する
ポテンシャルの高い物件を厳選して取り組んでいく方針

※：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」

6. 当社の強み

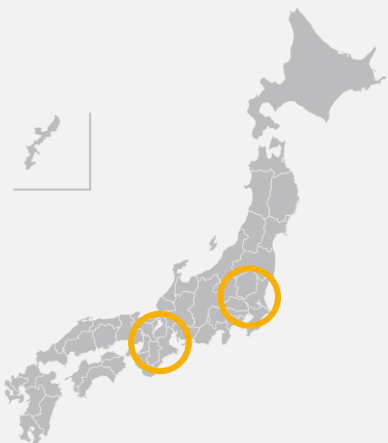
不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

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



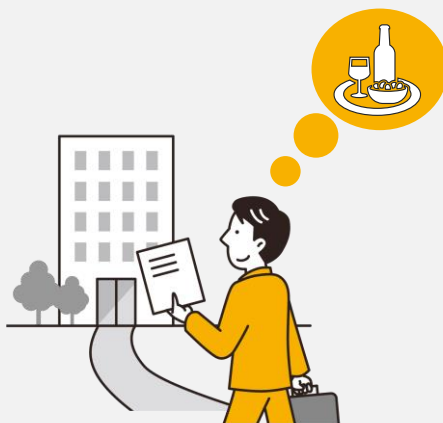
エリア

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**

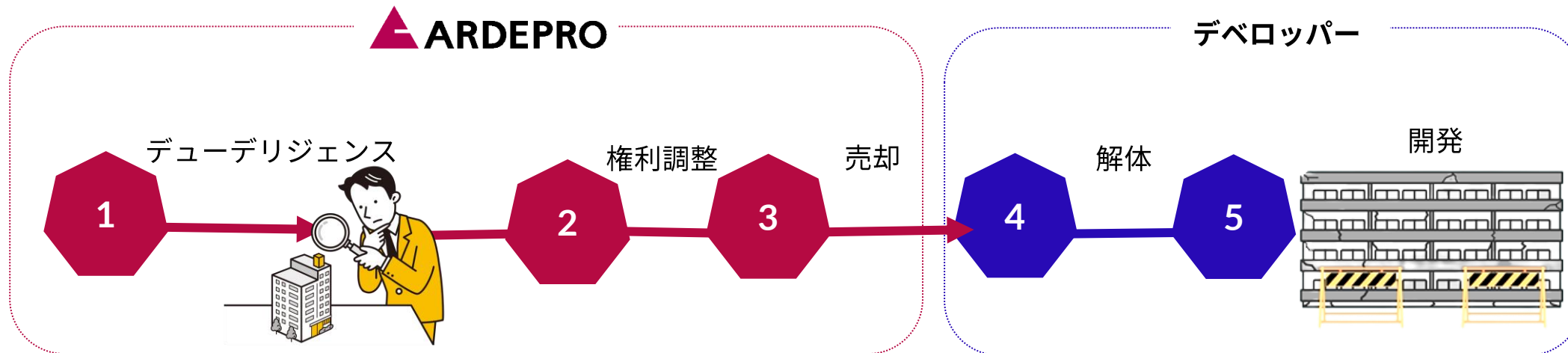
*：東京カンテイ 2022年10月31日 発表 プレスリリースより

7. 参考資料

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

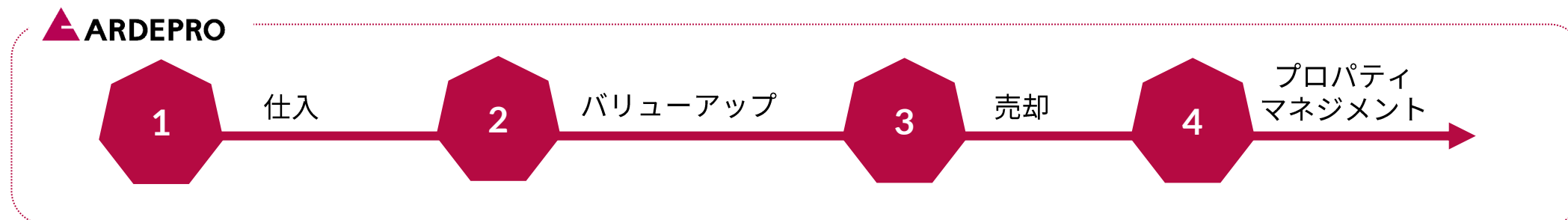
①再開発アジャストメント事業

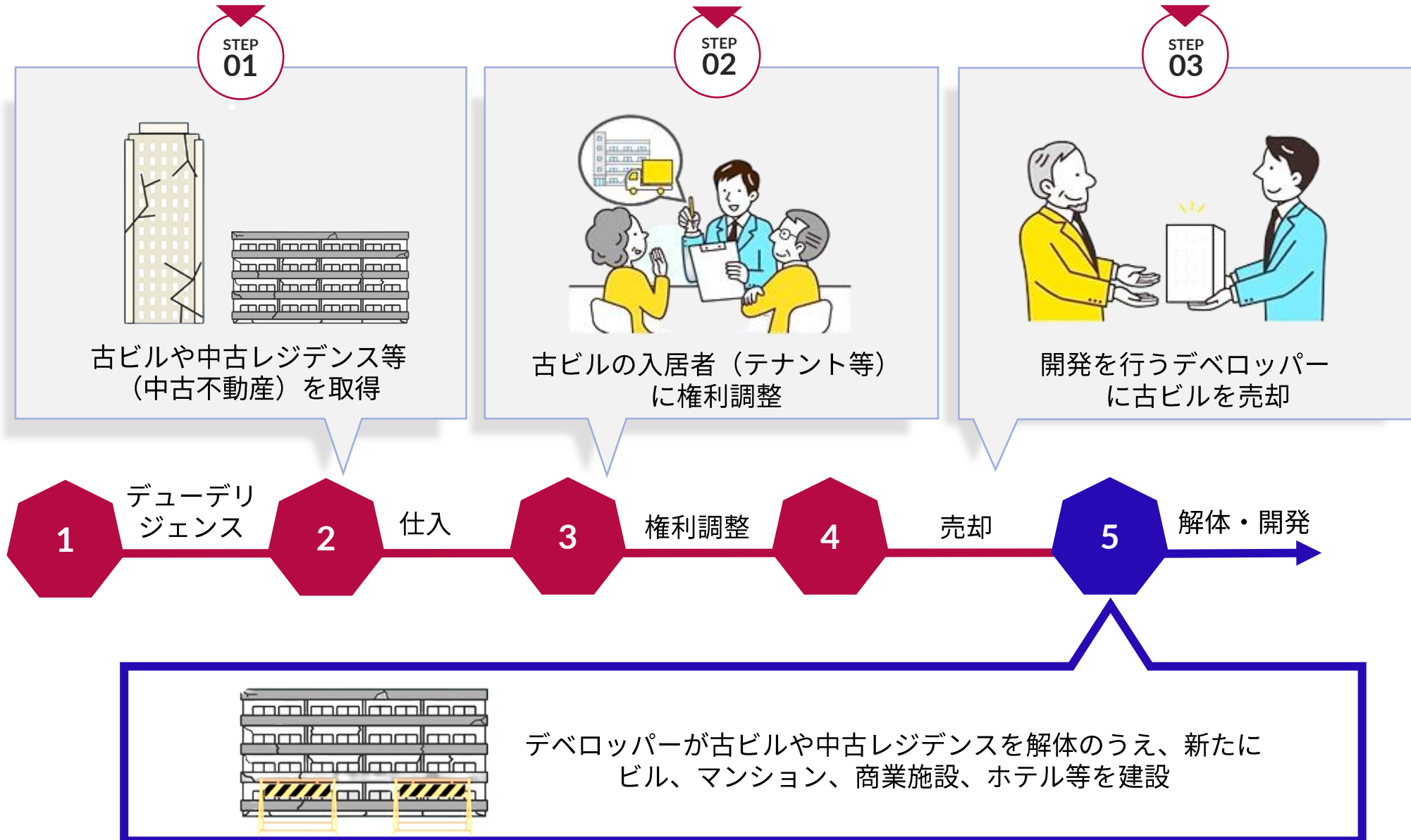
当社の仕入基準で厳選した不動産を仕入れ、権利調整を行い、不動産開発を行う会社（デベロッパー）に売却



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

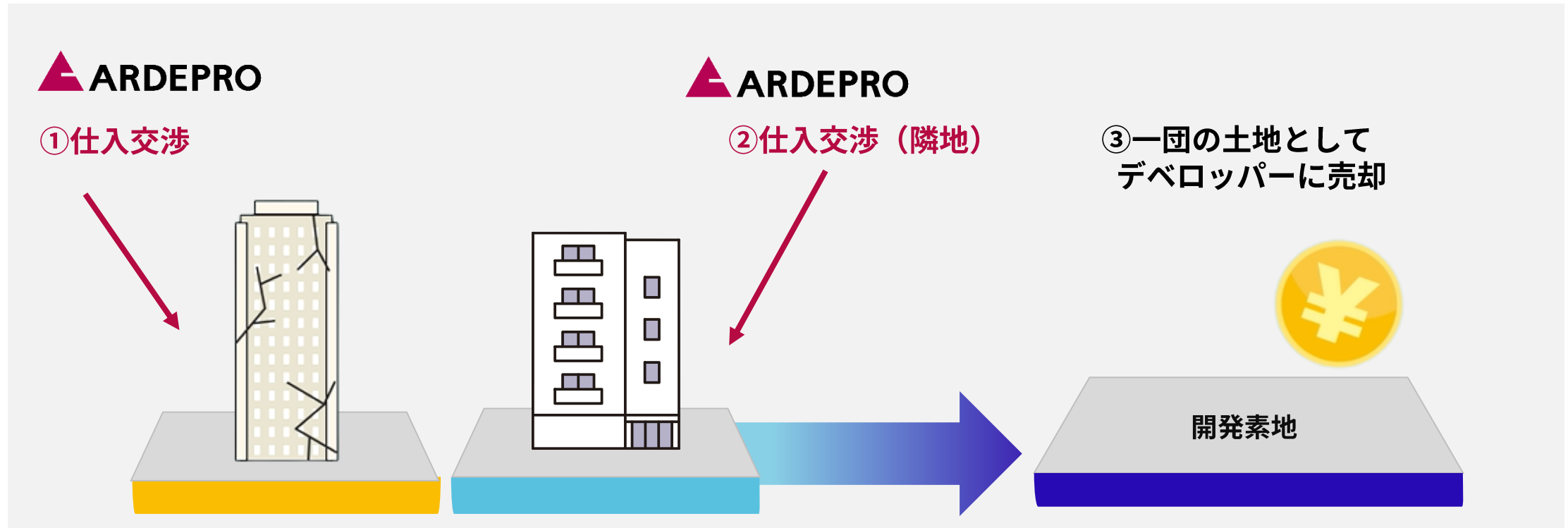




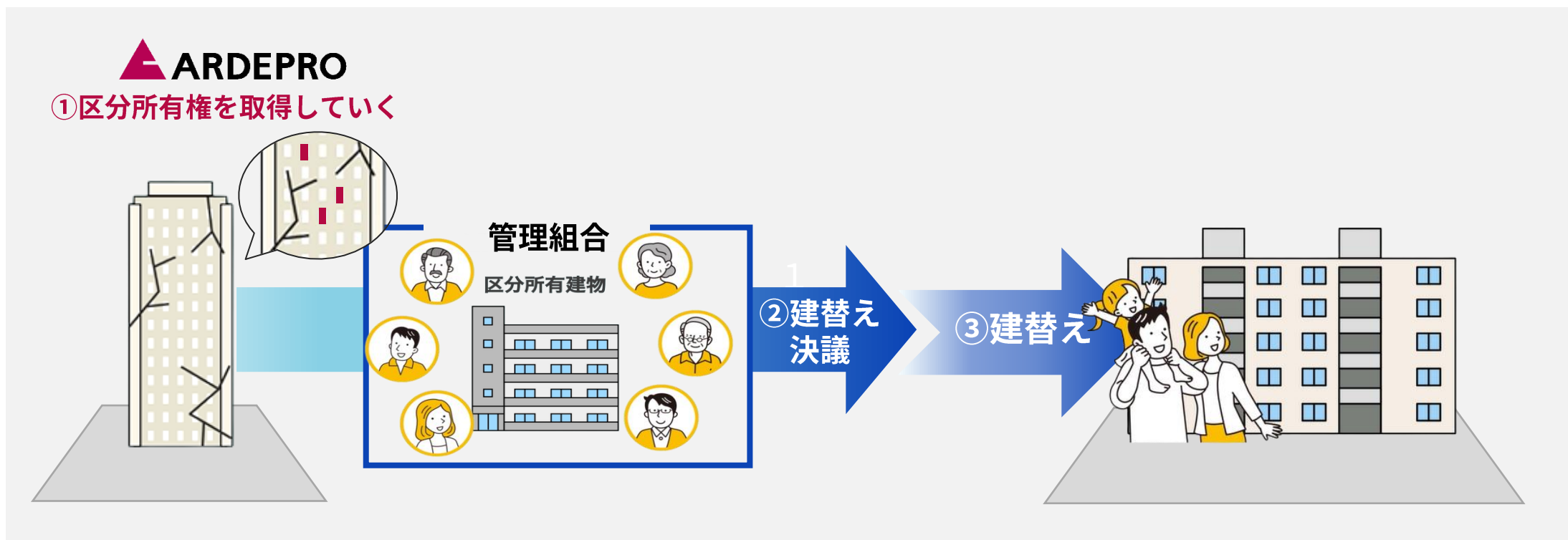
- ① 不動産を仕入れる
- ② 入居テナントに権利調整を行う。
- ③ 不動産をデベロッパーに売却。（デベロッパーにより解体が行われ、新たな開発を行う素地とされる）



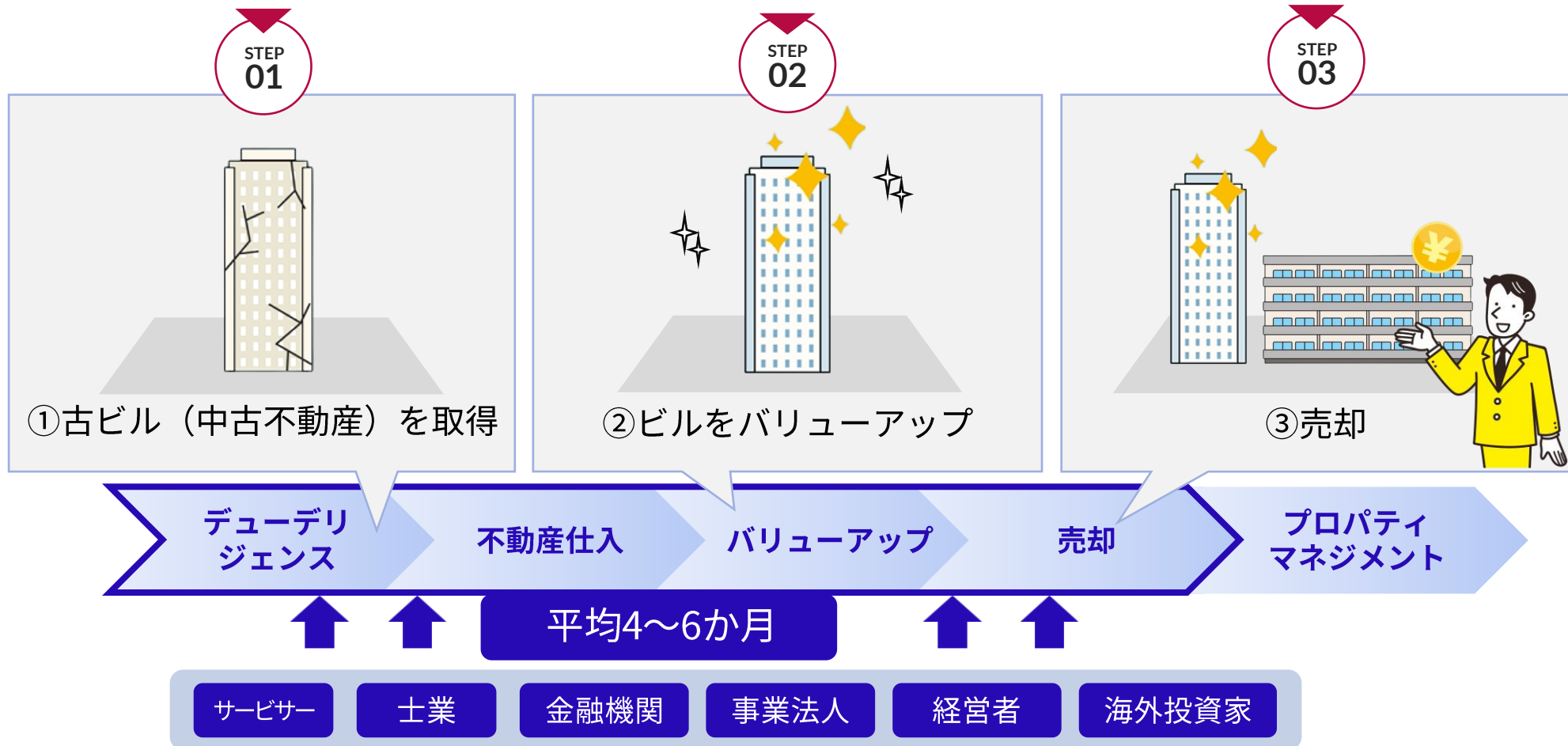
- ① 不動産（種地）を仕入れる
- ② 仕入交渉をして、さらに隣接する不動産を仕入れる
- ③ まとめて、デベロッパーに売却



- ① 分譲マンション等の区分所有権を当社で取得することで、建替えの議決権割合を増加させる
- 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**



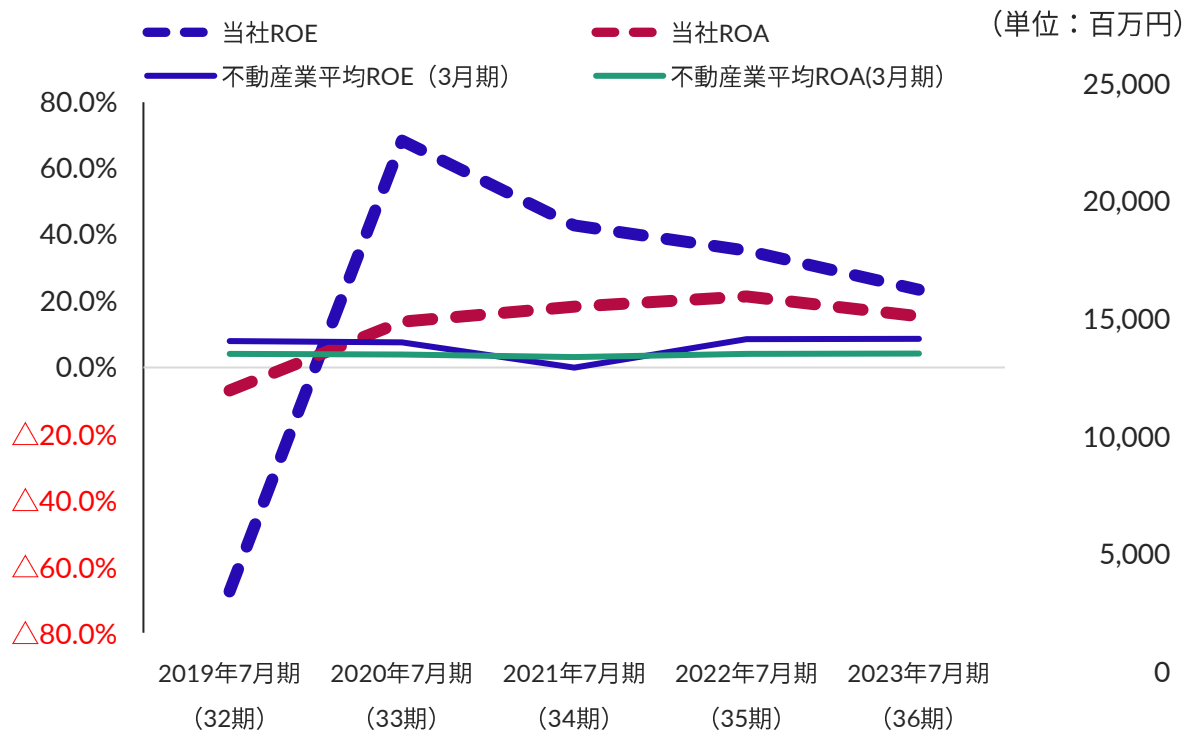
ポイント2 「売り手（仕入）情報」「買い手（売却）情報」の収集力・**ネットワーク力**

参考：会社概要（2023年7月31日現在）

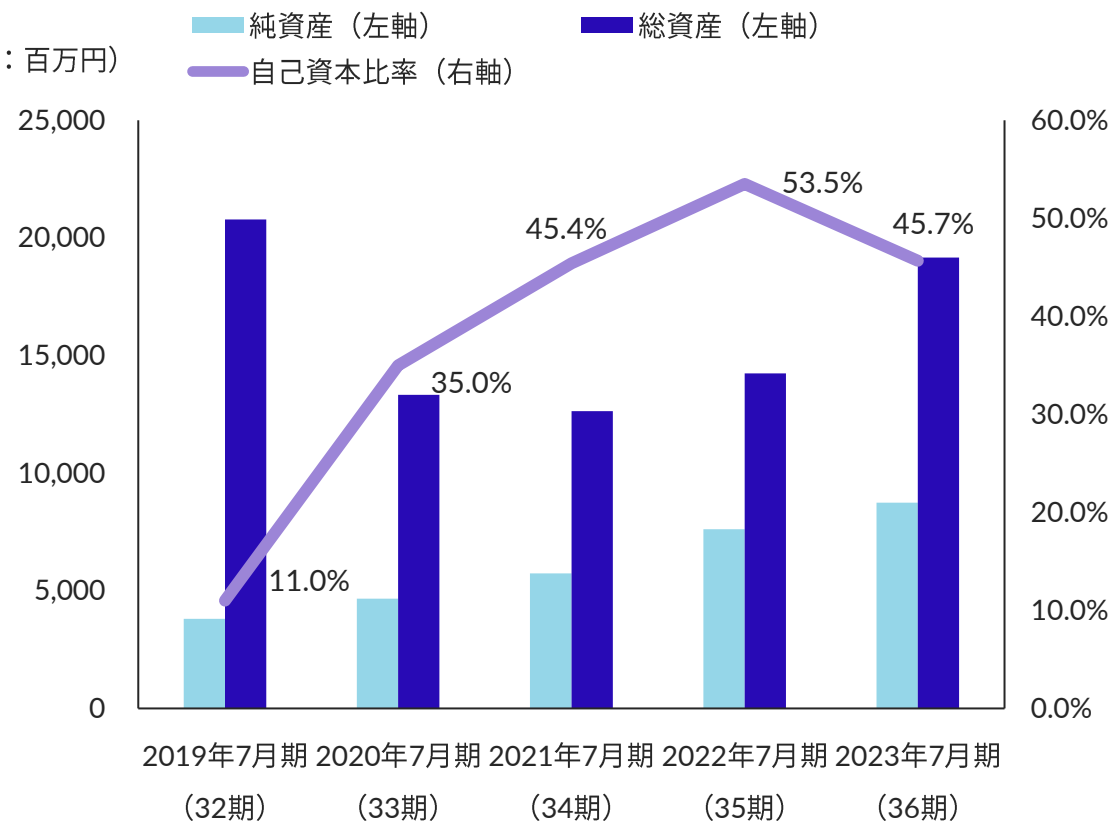
商号	株式会社アルデプロ（ARDEPRO Co.,Ltd.）	代表取締役社長	椎塚 裕一
設立	1988年3月1日	取締役専務執行役員営業本部長	秋元 和弥
本社所在地	東京都新宿区新宿三丁目1番24号 京王新宿三丁目ビル2階	取締役常務執行役員企画本部長	荻坂 昌次郎
大阪支店	大阪府大阪市北区梅田一丁目1番3号 大阪駅前第3ビル6階	取締役執行役員管理本部長	佐藤 孝二
代表者名	椎塚 裕一	社外取締役 監査等委員	平田 英之
資本金	24億2,810万2,183円	社外取締役 監査等委員	伊禮 勇吉
発行済株式数	33,723,415株（普通株式：単元株＝100株）	社外取締役 監査等委員	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】24名 【連結】24名（男性：13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	

ROA・ROE推移※1



総資産・純資産・自己資本比率推移※2



※1：各不動産業平均値は、東京証券取引所が集計した「2023年3月期決算短信」を発表した上場会社（連結）のうち、不動産業に分類される数値を使用

※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※
2023年3月期 <u>8.7%</u>

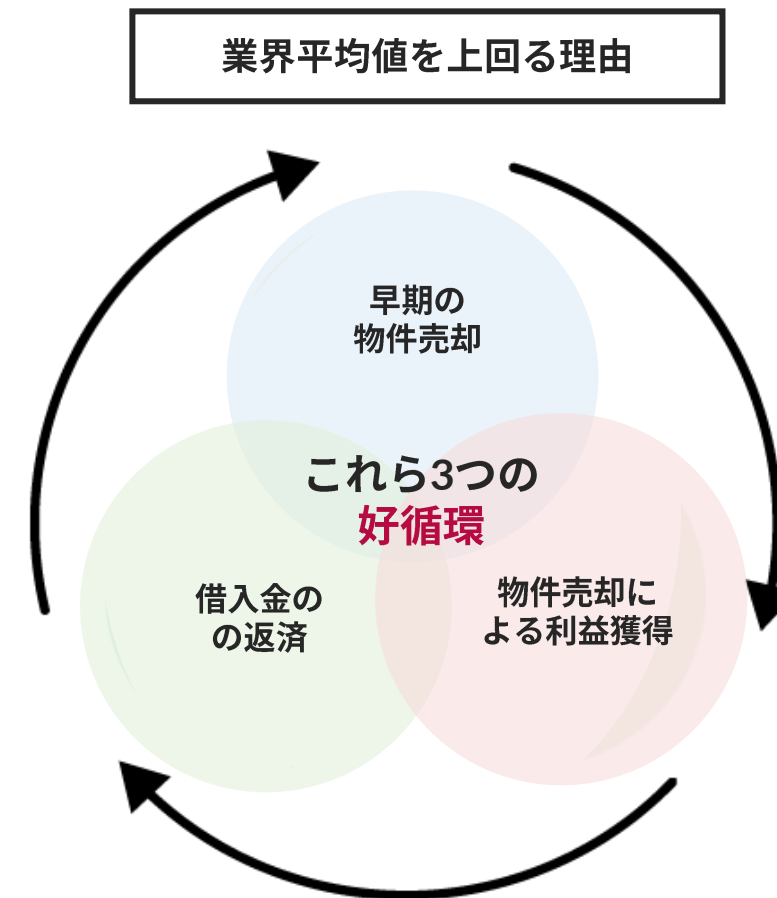
当社ROE
2023年7月期 <u>23.5%</u>

不動産業平均ROA※
2023年3月期 <u>4.2%</u>

当社ROA※
2023年7月期 <u>15.5%</u>

不動産業自己資本比率平均※
2023年3月期 <u>33.0%</u>

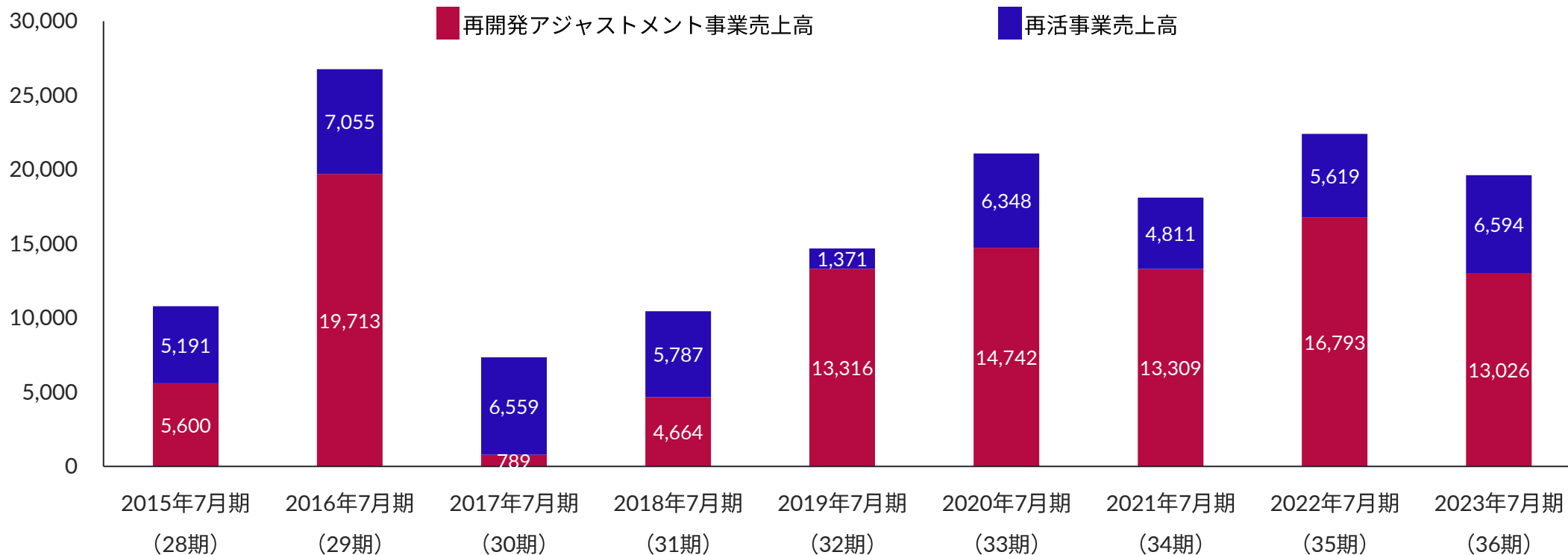
当社自己資本比率※
2023年7月期 <u>45.7%</u>



※：不動産業平均値は、東京証券取引所が集計した「2023年3月期決算短信」を発表した上場会社（連結）のうち、不動産業に分類される数値を使用

参考：事業別売上高・件数推移

(単位：百万円)



	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)	23年7月期 (36期)
再活事業	9件	16件	8件	8件	3件	4件	11件	21件	17件
再開発 アジャストメント事業	3件	7件	3件	3件	3件	7件	6件	9件	11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	2023年7月期
	(31期)	(32期)	(33期)	(34期)	(35期)	(36期)
売上高	11,491	15,953	21,399	18,286	22,616	20,596
うち不動産再活事業	10,452	14,687	21,091	18,121	22,413	19,621
うち不動産賃貸収益等事業	1,039	1,265	308	164	202	974
売上原価	9,334	15,703	17,426	14,315	18,318	16,089
売上総利益	2,156	249	3,973	3,971	4,297	4,506
販管費	1,053	912	728	1,010	1,100	1,619
営業利益	1,102	△662	3,245	2,960	3,196	2,887
経常利益	△722	△1,888	2,352	2,391	2,890	2,589
当期純利益(損失)	△1,193	△2,746	2,379	2,231	2,358	1,920

※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	4Q
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	3,620	14,077
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	3,382	13,496
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	581
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	2,963	11,062
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	657	3,014
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	903
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	299	2,111
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	1,967
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	1,663

※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。

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7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。