



「再活」×2

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。



平成 26 年 8 月 21 日

各位

会社名 株式会社アルデプロ

代表者名 代表取締役社長 久保玲士

(コード番号 8925 東証マザーズ)

問合せ先 代表取締役社長 久保玲士

(TEL 03-5367-2001)

中期経営計画における基本戦略の拡充に関するお知らせ

当社は、平成 26 年 4 月 30 日付「中期経営計画策定のお知らせ」で発表した中期経営計画の更なる推進に向けて基本戦略の内容を見直し、更に拡充をはかることを本日開催の取締役会において決議致しましたので、以下のとおりお知らせいたします。

記

基本戦略

【テーマ】「再活」×2 『不動産を「再活」し、日本を「再活」する。』

I 「中古不動産再活事業」の拡充・拡大

1. コアビジネスの推進（新たなビジネスモデル）

(1) 新たなビジネスモデル

「再開発アジャストメント事業」のトップランナーへ

新たなビジネスモデルとして「再開発アジャストメント事業」を当社のコアビジネスとして推進致します。

(2) 背景

南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生の恐れがある中、生命、身体の保護の観点から耐震性不足の老朽化マンションの建て替え等が喫緊の課題であります。現在のマンションストック総数は、全国に約 590 万戸（このうち東京都は 165 万戸）、旧耐震基準に基づき建設されたものは全国に約 106 万戸（このうち東京都は 36 万戸）存在し、市場推定規模は 30 兆円にのぼるとみられております。

一方、マンション建替えの実績は累計で全国 183 件、約 14,000 戸（平成 25 年 4 月時点）の低水準であります。

※出所：平成 25 年度 住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計／東京都都市整備局

(3) 内容

平成 26 年 6 月 18 日に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が成立し、平成 26 年 12 月 24 日に施行されます。それを踏まえて、国策である耐震性が不足している旧耐震基準マンションの建替え及びマンション敷地売却の促進を目的とした事業（再開発アジャストメント事業）を推進してまいります。

現行制度と今回の改正

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	平成25年改正で措置 耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	区分所有法による建替え（個別売却） マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5以上の賛成	・マンション敷地売却制度の創設⇒4/5以上の賛成 ・容積率の緩和特例
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	⇒今回の改正

上記の表のとおり、今後は、マンション敷地売却制度により耐震性不足マンションにおいては、区分所有者等の4/5以上の賛成でマンション及びその敷地の売却が可能となり、より一層、権利調整が図りやすくなります。

これら旧耐震基準で建設されたマンションは比較的好立地に建設されているものが多く、高収益が望めるものと思われまます。

また、この分野における参入障壁が非常に高く、現状大手不動産会社の参入は確認しておりません。当社が先駆的に手掛けていくことにより先駆者利益を追求してまいります。

当社は、基本的に区分所有マンションを戸別もしくは一括で取得し、権利調整等の業務を行ったうえで、建替え及び敷地売却の目的をつけ、開発業者やデベロッパー等へ売却していく方針です。

当社は、コアビジネスとして、この事業を推進していくことにより、安心、安全な都市の再開発の一端を担い、社会に貢献して参ります。

また、「再開発アジャストメント事業」のビジネスをより強固なものとするため、本日発表しております「組織変更ならびに人事異動および戦略アドバイザーの招聘に関するお知らせ」に記載しております吉田修平弁護士を戦略的アドバイザーとして招聘しております。

II 業務提携等の積極展開

1. ストック型ビジネスの拡充

これまで当社は主に不動産を仕入れて販売するというフロー型のビジネスを行ってまいりました。今後は、これらフロー型ビジネスに加えストック型ビジネスを拡充させてまいります。また、今期設立予定であります不動産投資顧問会社を通じたアセットマネジメント事業への進出、拡充にも努めてまいります。

Ⅲ 海外ネットワークの強化

1. 海外事業への進出推進

現在、依然として海外投資家等による日本国内不動産の購入ニーズは旺盛なものがあり、当社もそのニーズに対応すべく、台湾向け不動産ウェブサイト「東京不動産」の運営等を通じ海外ネットワークを構築してまいりました。これに加える形で海外不動産投資市場にも参入する計画を立てております。特に欧米各国の不動産市況はリーマンショックやギリシャ危機による市場低迷から復活する兆しをみせております。法律・会計・税務の透明性、より高い流動性、信頼度の高い情報といった側面から特に欧米の不動産投資市場も当社にとって重要なマーケットであると考え海外事業への進出を図ります。この為に海外市場に関し経験・知見共に豊富な戦略アドバイザーの起用も計画しております。

Ⅳ 財務安定性強化

1. 借入コストの低減

金融機関からの借入コストを 3%以下へ低減するよう努力すると共にコミットメントライン、SPC等を活用した多様な資金調達を実施してまいります。

尚、平成 26 年 7 月期の各金融機関からの借入加重平均金利は、約 5%であります。

2. 財務基盤の強化

財務基盤の強化を行い、自己資本比率 30%維持を目指します。

3. ROE重視の会社経営

高収益事業に特化し、資本効率をあげることによりROEを重視し、投資者にとって投資魅力のある会社を目指します。

4. 東証一部市場への指定承認

当社は、平成 26 年 12 月に東京証券取引所市場二部へ市場選択による市場変更をいたします。今般の市場変更を機に、中期経営計画最終期でもある平成 29 年 7 月期末を目途に東証一部市場への指定承認を目指します。

中期経営計画経営指標

【数値目標】

(単位：百万円)

	第 27 期 (平成 26 年 7 月期) (予 想)	第 28 期 (平成 27 年 7 月期)	第 29 期 (平成 28 年 7 月期)	第 30 期 (平成 29 年 7 月期)
売 上 高	10,384	15,600	22,000	31,700
経 常 利 益	1,738	2,200	3,200	4,900
当期純利益	1,600	2,000	3,000	4,500
1 株当たり当 期 純 利 益	7.15	8.55	12.83	19.24

(注 1) 平成 26 年 2 月 1 日付で普通株式 1 株につき 10 株の割合で株式分割を実施しております。第 27 期の予想 1 株当たり当期純利益は、当該株式分割が当事業年度の期首に行われたと仮定して算出しております。

(注 2) 第 28 期以降の予想 1 株当たり当期純利益は、平成 26 年 7 月末日時点の発行済株式数で算出しております。

*上記予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであります。実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

以上