

「再活×2」

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。

株式会社アルデプロ（東証二部上場8925）

2022年7月期第2四半期 決算補足説明資料

2022年3月17日(木)



経営理念

経営理念・・・三つの豊かさの追求

理(理念)と利(利益)の追求

日常の行動指針

① 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。

② 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
豊かさを実現します。

③ 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。



SS = Shareholder's Satisfaction (株主満足)

CS = Customer's Satisfaction (顧客満足)

ES = Employee's Satisfaction (従業員満足)

CSR

社会的存在意義の実現

目 次

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| 1. 2022年7月期第2四半期 決算の概要 | P.4 |
| 2. 経営計画 | P.14 |
| 3. ビジネスモデル | P.17 |
| 4. 取組案件事例 | P.41 |
| 5. 参考資料 | P.45 |

1. 2022年7月期第2四半期 決算の概要

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

2022年7月期第2四半期

業績ハイライト

(単位:百万円)	2021年7月期2Q (連結)		2022年7月期2Q (単体)		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	9,263	100.0%	9,194	100.0%	△69	△0.8%
売上総利益	3,027	32.7%	1,085	11.8%	△1,942	△64.1%
販管費	567	6.1%	365	4.0%	△202	△35.6%
営業利益	2,460	26.6%	720	7.8%	△1,740	△70.7%
経常利益	2,198	23.7%	581	6.3%	△1,616	△73.6%
四半期純利益	1,814	19.6%	445	4.8%	△1,369	△75.5%

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

2022年7月期第2四半期 セグメント別業績

当社の場合、賃料収入の減少は、早期売却が達成されている証拠となります。

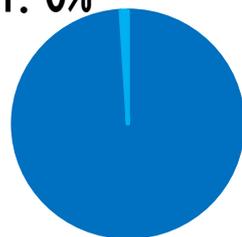
(単位:百万円)	2021年7月期2Q (連結)	2022年7月期2Q (単体)	前年同期比	
	売上高	売上高	増減	増減率
■不動産再活事業	9,170	9,121	△49	△0.5%
■不動産賃貸収益等事業	93	72	△20	△21.9%
合計	9,263	9,194	△69	△0.8%

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

構成比

不動産賃貸収益等事業

1.0%



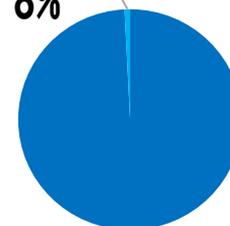
不動産再活事業

99.0%

2021年7月期 2Q

不動産賃貸収益等事業

0.8%



不動産再活事業

99.2%

2022年7月期 2Q

2022年7月期第2四半期 要約BS(資産)

(単位:百万円)

【資産の部】	2021年7月期2Q (連結)	2022年7月期2Q (単体)
流動資産	11,146	12,048
現金及び預金	3,794	844
販売用不動産	6,246	11,036
その他	1,104	167
固定資産	1,617	2,578
有形固定資産	5	4
無形固定資産	0	4
投資その他の資産	1,612	2,569
資産合計	12,763	14,626

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

**仕掛り案件を含め、在庫100億円超を維持しつつ、
2022年7月期2Qで約90億円の売上を計上。**

2022年7月期第2四半期 要約BS(負債・純資産)

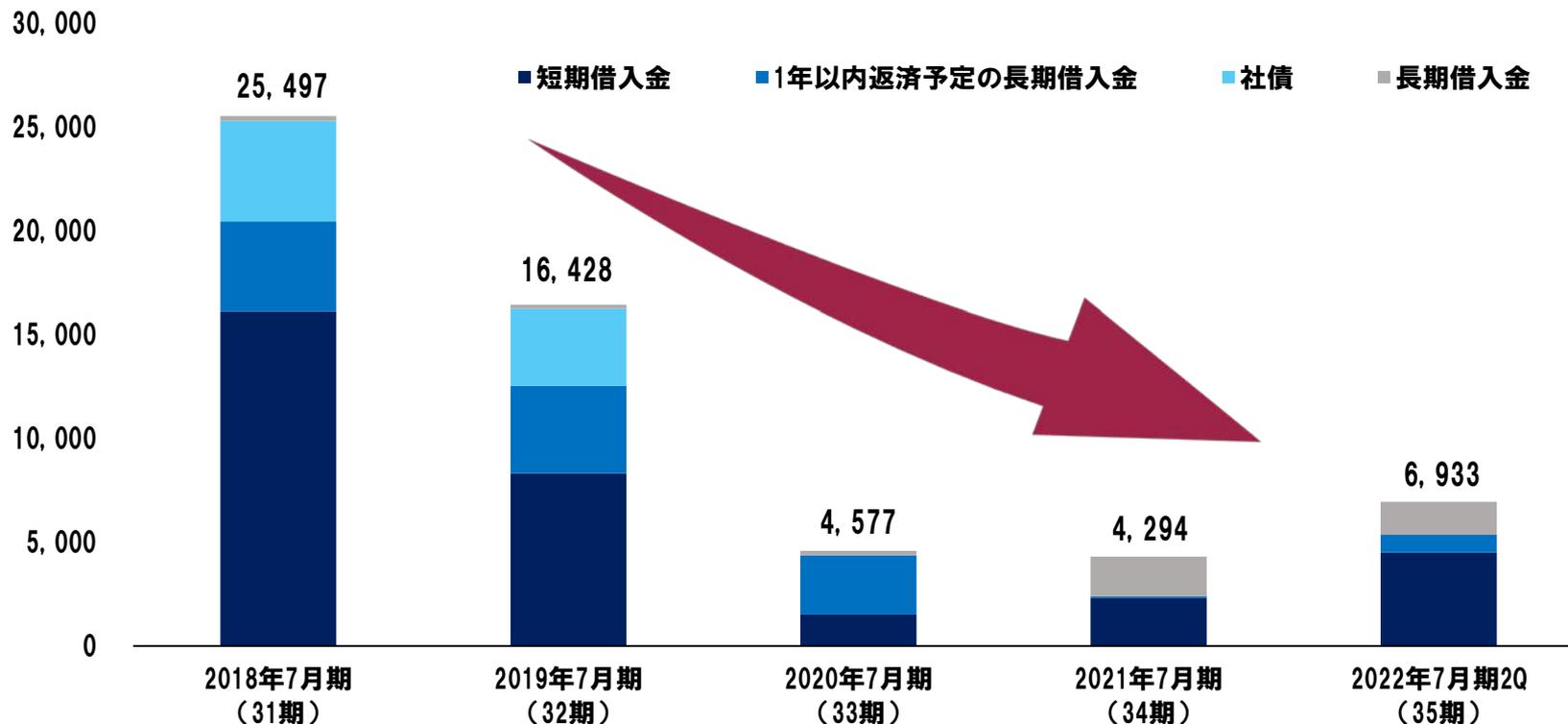
(単位:百万円)

【負債の部】	2021年7月期2Q (連結)	2022年7月期2Q (単体)
流動負債	5,452	7,320
内、短期借入金	1,773	4,503
内、預り金	2,702	1,699
内、1年内返済予定の長期借入金	332	847
固定負債	1,000	1,604
内、長期借入金	981	1,582
負債合計	6,452	8,924
【純資産の部】	2021年7月期2Q (連結)	2022年7月期2Q (単体)
資本金	2,428	2,428
資本剰余金	294	294
利益剰余金	3,591	3,982
自己株式	△2	△1,002
株主資本合計	6,310	5,702
純資産合計	6,310	5,702
負債純資産合計	12,763	14,626

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております

社債・借入金の推移

(単位:百万円)



短期借入金	16,076	8,297	1,500	2,314	4,503
1年以内返済予定の長期借入金	4,347	4,202	2,850	77	847
社債	4,840	3,732	0	0	0
長期借入金	233	196	226	1,903	1,582
合計	25,497	16,428	4,577	4,294	6,933

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

2022年7月期第2四半期 要約キャッシュ・フロー

(単位:百万円)

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び 現金同等物の 期末残高
2021年7月期2Q (連結)	4,068	△313	△1,706	3,764
2022年7月期2Q (単体)	△3,178	206	2,136	674

貸付金の回収による収入:3億8百万円

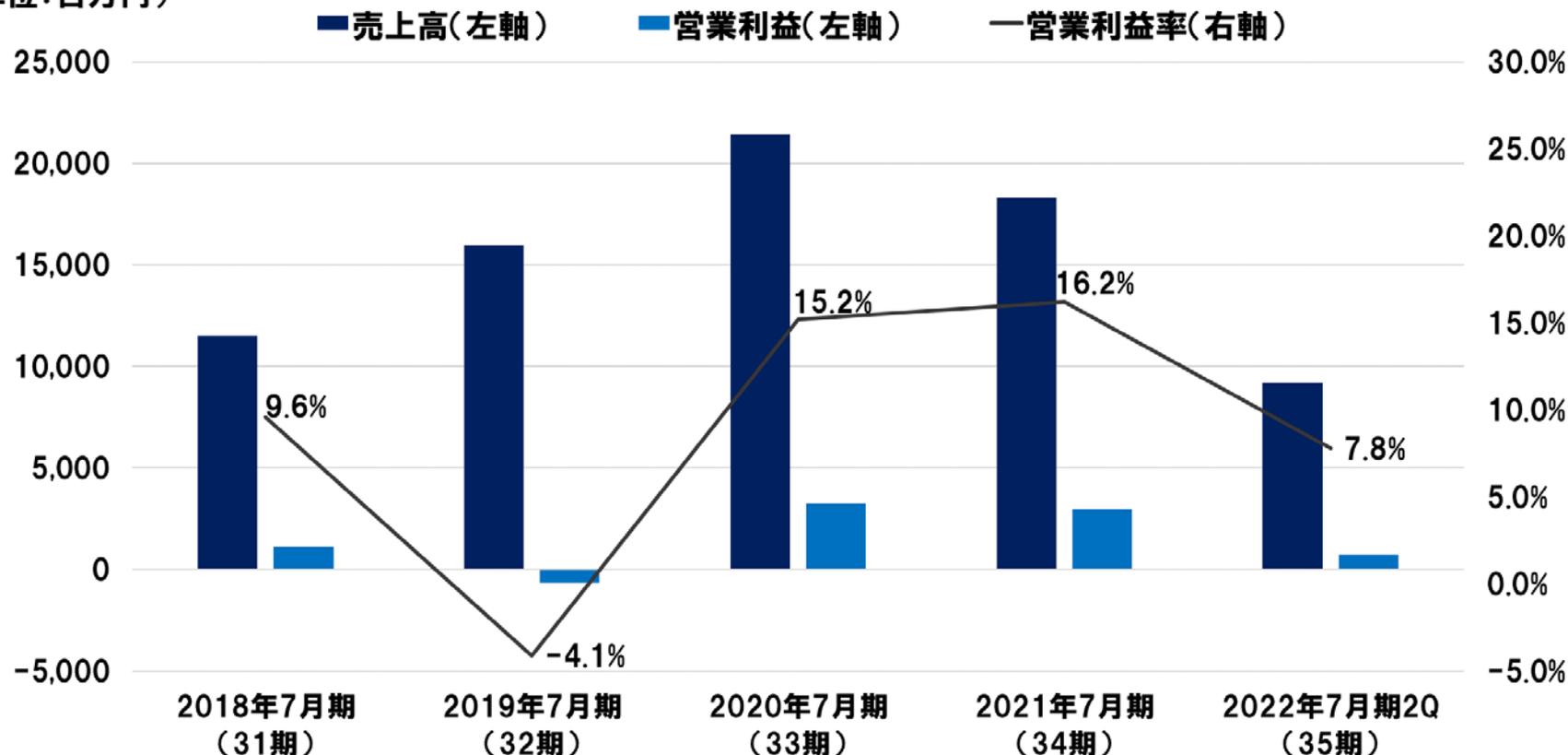
短期借入れによる収入:21億72百万円
 長期借入れによる収入:18億83百万円
 長期借入金返済による支出:△14億46百万円

税引前四半期純利益:5億81百万円
 営業活動による棚卸資産の増加:△30億67百万円

(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

売上高営業利益率の推移

(単位:百万円)



**売却した販売用不動産が再活案件中心だったため、上記の利益率に。
ただし、仕入仕掛中の販売用不動産は権利調整案件が多く、今期中に売却する予定であり、
通期での営業利益率は想定どおり着地予定。**

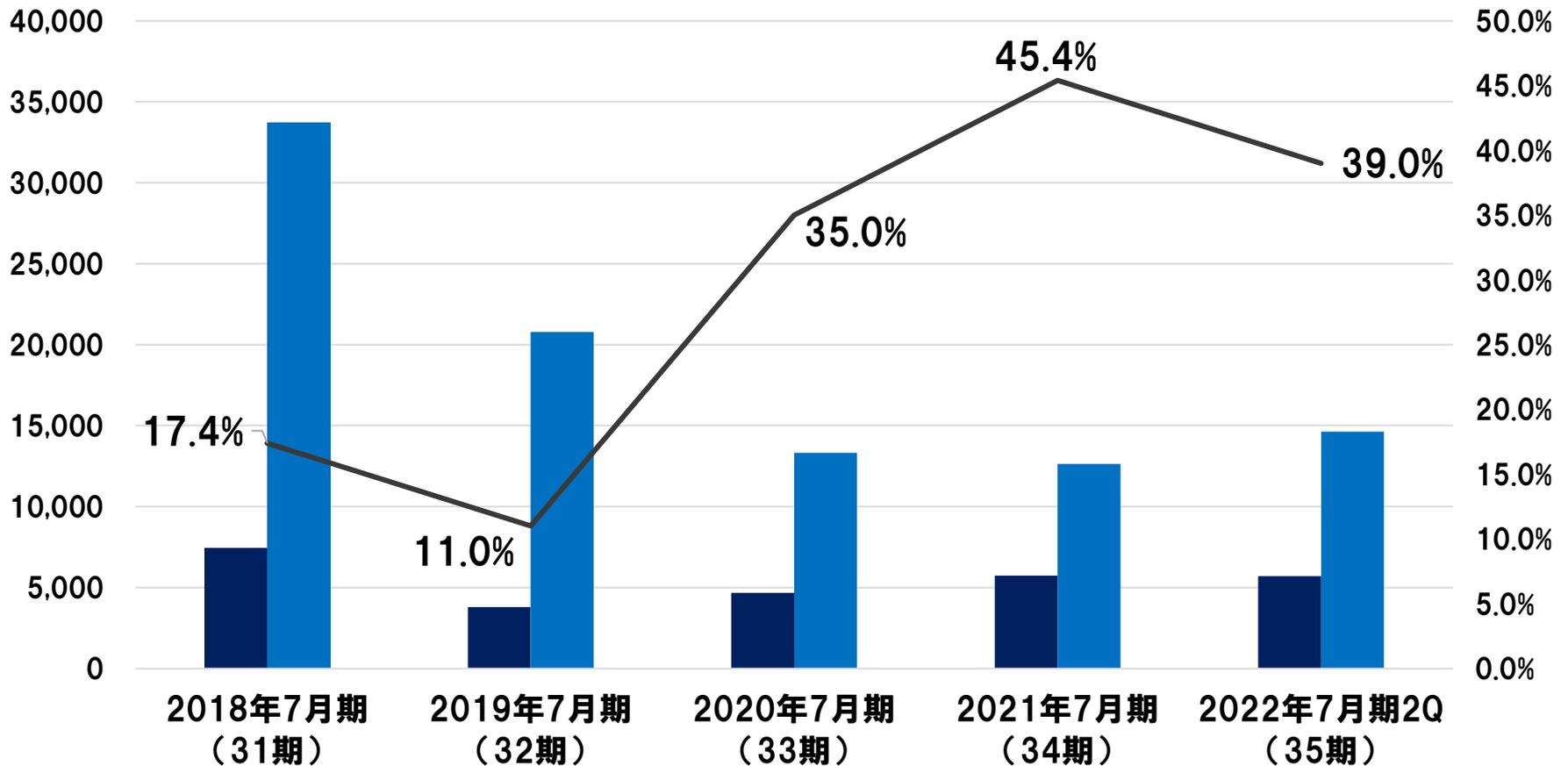
(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

自己資本比率の推移

当社は、自己資本比率の維持、向上を目標としております。

(単位:百万円)

■ 純資産(左軸) ■ 総資産(左軸) — 自己資本比率(右軸)



(注) 2022年7月期第1四半期決算から非連結決算に移行したため、前期実績は連結実績を記載しております。

事業協力について

IFAを通しての不動産売買の紹介業務について事業協力を決定。

事業協力を行う企業は、擁する独立系のファイナンシャルアドバイザー(IFA)数が業界最多レベルの優良な富裕者層を中心とした多数のお客様とのパイプを有している。

当社の不動産物件の**販路が個人富裕層に拡大**することが予想される。

当社が保有する不動産物件情報を
協力企業に提供。

所属するIFAに
当該不動産物件情報を提供。

成約



(注) IFAとは、“Independent Financial Advisor”の略で、「独立系ファイナンシャルアドバイザー」とも呼ばれる、金融アドバイザーの業態の一種。

その大きな特徴は、既存の金融機関から独立した経営方針の下、中立的な立場で顧客の立場に立った金融アドバイスができる事業形態にあり、多くの個人富裕層を顧客としている。

2. 経営計画

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

2022年7月期第2四半期の進捗および通期予想

当期は、来期以降の中期経営計画へ繋げる土台作り、種まきの期。

経営基盤の盤石化を優先し、対前年比増収増益を目指す。

(単位:百万円)	2022年7月期 2Q実績	2022年7月期 通期業績予想	通期業績予想に 対する過不足	通期業績予想に 対する進捗率
売上高	9,194	20,180	△10,986	45.6%
営業利益	720	3,000	△2,280	24.0%
経常利益	581	2,600	△2,019	22.3%
当期純利益	445	2,320	△1,875	19.2%
1株当たり 四半期純利益(円)	1.40	7.30	—	—

株式併合の実施

2022年6月1日をもって10株を1株とする株式併合を実施予定

認識

- ・従前から当社の発行済株式総数(3億3,700万株)は、事業規模的に過大。
- ・東京証券取引所の示す投資単位水準(5万円以上50万円未満)を大きく下回る。

対策

2022年2月24日付で「10株」を「1株」とする株式の併合を決議。

※臨時株主総会特別決議承認を前提としております。

目的・効果

- ・「低位株」という印象を払拭するとともに、管理コストの圧縮。
- ・継続的に業績を安定・向上させることにより、中期的には好影響があると考ええる。

3. ビジネスモデル

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

当社の存在する意義

再活

不動産再活事業を推進します

不動産を「再活」し、
日本を「再活」する。

当社の取り組む2本柱のビジネスモデル

再開発アジャストメント事業

旧耐震ビルの**権利調整**ビジネスを展開。

地震等による
倒壊リスク、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。

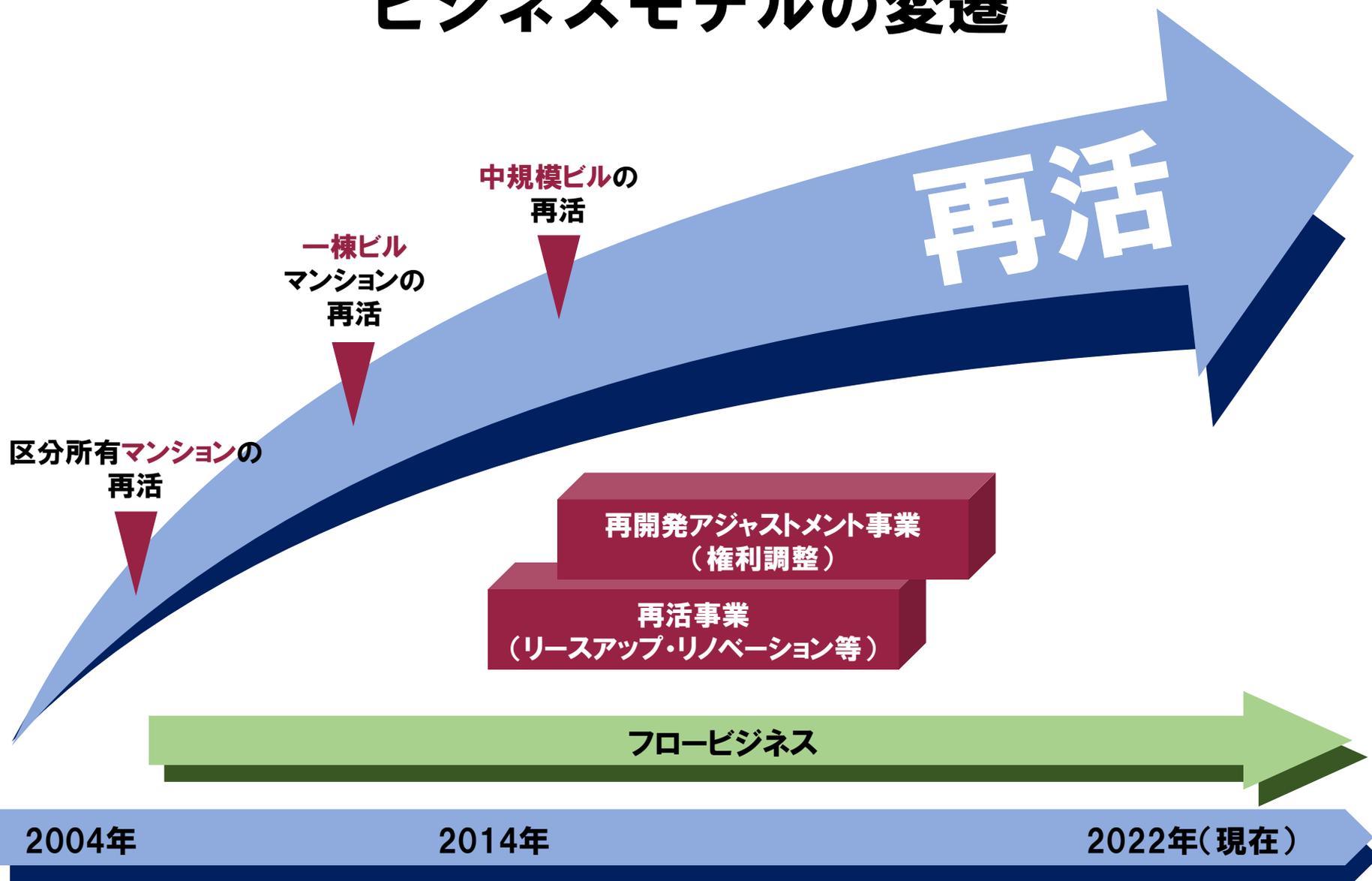
再活事業

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**。

ビジネスモデルの変遷



再開発アジャストメント事業の誕生

2013年に「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」の改正を契機として、「再開発アジャストメント事業」が誕生。

法改正の内容		改修	建替え	取壊して住替え
一般のマンション	根拠	区分所有法	区分所有法(個別売却)、 マンション建替法(権利変換)	民法の原則
	決議	3/4以上の賛成	4/5以上の賛成	全員の同意
耐震性不足のマンション	根拠	耐震改修促進法 (平成25年改正)	マンションの敷地売却制度の創設	
	決議等	過半数の賛成、 容積率等の緩和特例	4/5以上の賛成、 容積率の緩和特例	

マンション敷地売却制度

耐震性不足マンションにおいて、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される制度

より一層、
権利調整が図りやすくなる

区分所有法の改正

今後の
老朽化マンションの
更なる増加

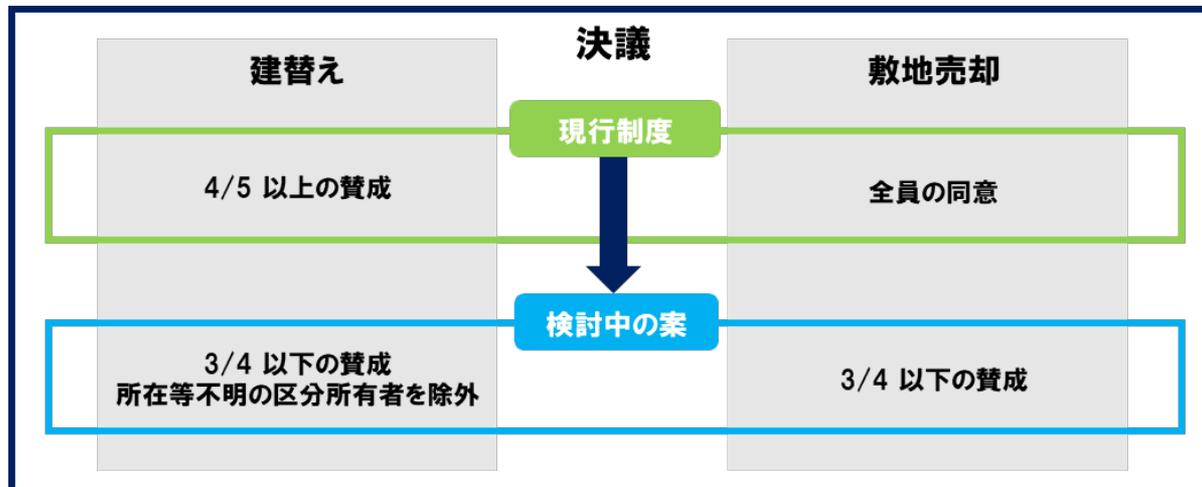
区分所有者の
多様化・高齢化

相続による
所有関係の複雑化

等を踏まえ、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。(通称、区分所有法))の建替え決議に必要な要件等の検討が令和2年7月17日に閣議決定。

出所:内閣府 公表資料「規制改革実施計画」2020年7月17日閣議決定

(<https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kisei/publication/keikaku/200717/keikaku.pdf>) 2022年1月18日時点を基にアルデプロ作成



検討中の案

出所:株式会社日本経済新聞社 日経電子版記事
「マンション建て替えやすく 賛同4分の3以下に
政府検討 老朽物件増加に歯止め」

2021年12月10日

(<https://www.nikkei.com/article/DGKKZ078324430Q1A211C2MM8000/>)

2022年1月18日時点を基にアルデプロ作成



特に、**再開発アジャストメント事業(モデル3)**に合致した法改正

所有者不明土地法の改正

2021年12月24日付で、「所有者不明土地法の見直しに向けた方向性のとりまとめ」を国土交通省が公表。※所有者不明土地法:所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

所有者不明土地や管理不全土地等の増加が懸念

- 所有者不明土地の利用の円滑化
 - 管理不全土地の管理適正化
 - 課題がある土地に地域一体となって対応するための体制の構築
- との方向性が示された。

出所:国土交通省
所有者不明土地の利用の円滑化を促進し、管理を適正化するための制度見直しに向けて～所有者不明土地法の見直しに向けた方向性のとりまとめ～「報道発表資料」及び「国土審議会土地政策分科会企画部会 所有者不明土地法の見直しに向けた方向性のとりまとめ」2021年12月24日
(https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00029.html)
2022年1月18日時点を基にアルデプロ作成

所有者不明土地の解消に向けた
民事基本法制(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)の見直し
土地の売却や分割において、隣接地の所有者と「筆界確認書」をかわす必要がある。

所有者不明土地問題により不動産取引の円滑性が損なわれる。

法務省は筆界確認書を不要にする事例の指針をつくり、全国の法務局に通知する方針。

出所:株式会社日本経済新聞社 日経電子版記事「所有者不明土地、隣接地の売買しやすく 法務省方針 境界確定の承認要件緩和」
2021年12月26日掲載(<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUA10AV80Q1A810C2000000/>) 2022年1月18日時点を基にアルデプロ作成



当社の**ビジネスモデル全般**に合致した法改正

民事訴訟法の改正

2022年1月28日、法制審議会が司法のデジタル化に向けた民事訴訟法の改正要綱案をまとめた。訴えの提起から判決まで全ての手続きをオンラインでできるよう改正案を提出し、2025年度の全面的な実施を目指す。

2004年に民事訴訟法が改正され、オンライン申立てを可能とする規定を新設(第132条の10)。

最高裁判所規則が整備されておらず、現状では、オンラインによる訴えの提起や書面提出等はできない。

- 電子情報によるオンライン提出への移行・一本化
- 事件記録・情報、に当事者が随時かつ容易にオンラインでアクセス可能で、期日の進捗確認等も確認できる仕組み
- 民事訴訟手続の全体を通じて当事者がテレビ会議・ウェブ会議の活用を大幅に拡大

の実現が望ましい。

出所:首相官邸 裁判手続等のIT化検討会「裁判手続等のIT化に向けた取りまとめ―「3つのe」の実現に向けて―」平成30年3月30日
([report.pdf](#) ([kantei.go.jp](#)))2022年1月27日時点を基にアルデプロ作成

裁判所への出頭等、時間的・経済的負担を軽減できることから、**訴訟期間の短縮**等が期待できる。

訴訟期間の短縮により、**権利調整**に要する期間の短縮も見込まれる。



再開発アジャストメント事業に合致した法改正

法改正を契機として取り組み開始

再開発アジャストメント事業

2013年の法改正を踏まえて、旧耐震基準の区分中古マンションの買取を進め、権利関係を調整し、開発業者へ売却。

権利調整は…

- ・高度な**知識**、**ノウハウ**が必要
→**煩雑**な作業を伴う
- ・**ダーク**なイメージ

旧耐震マンションは、
融資付が困難。

先駆者**利益**の追求

再開発アジャストメント事業の**トップランナー**へ

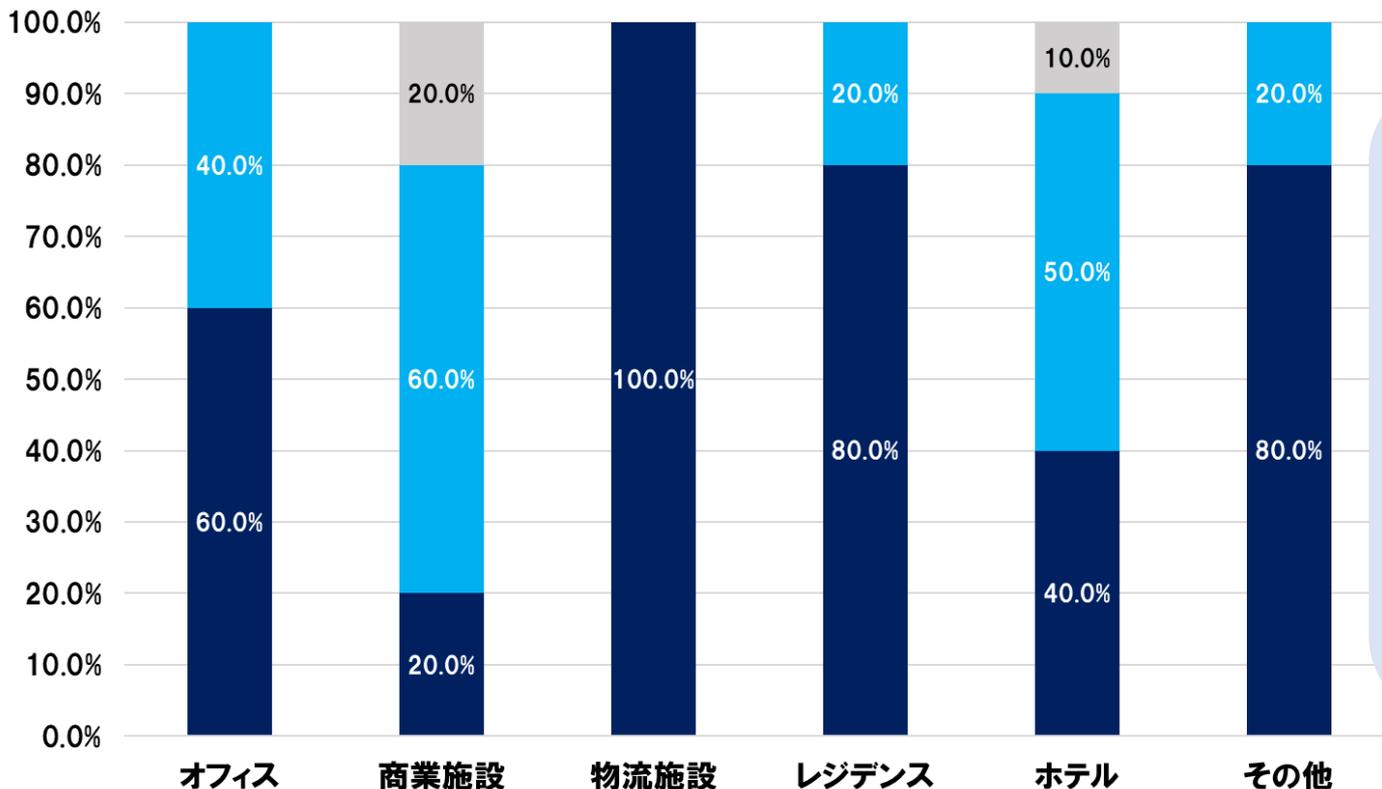


日本の不動産と海外投資家－今後の投資額－

調査期間:2021年3月1日～同年3月26日

対象:令和元年度(2019年度)の日本への不動産投資額の上位10位者の海外投資家

■ 増加させる ■ 現状維持 ■ 減少させる



今後の日本の不動産市場への投資額について調査。

今後の日本の不動産市場への投資額について、全ての海外投資家が、日本全体への投資額を「増加させる」と回答。

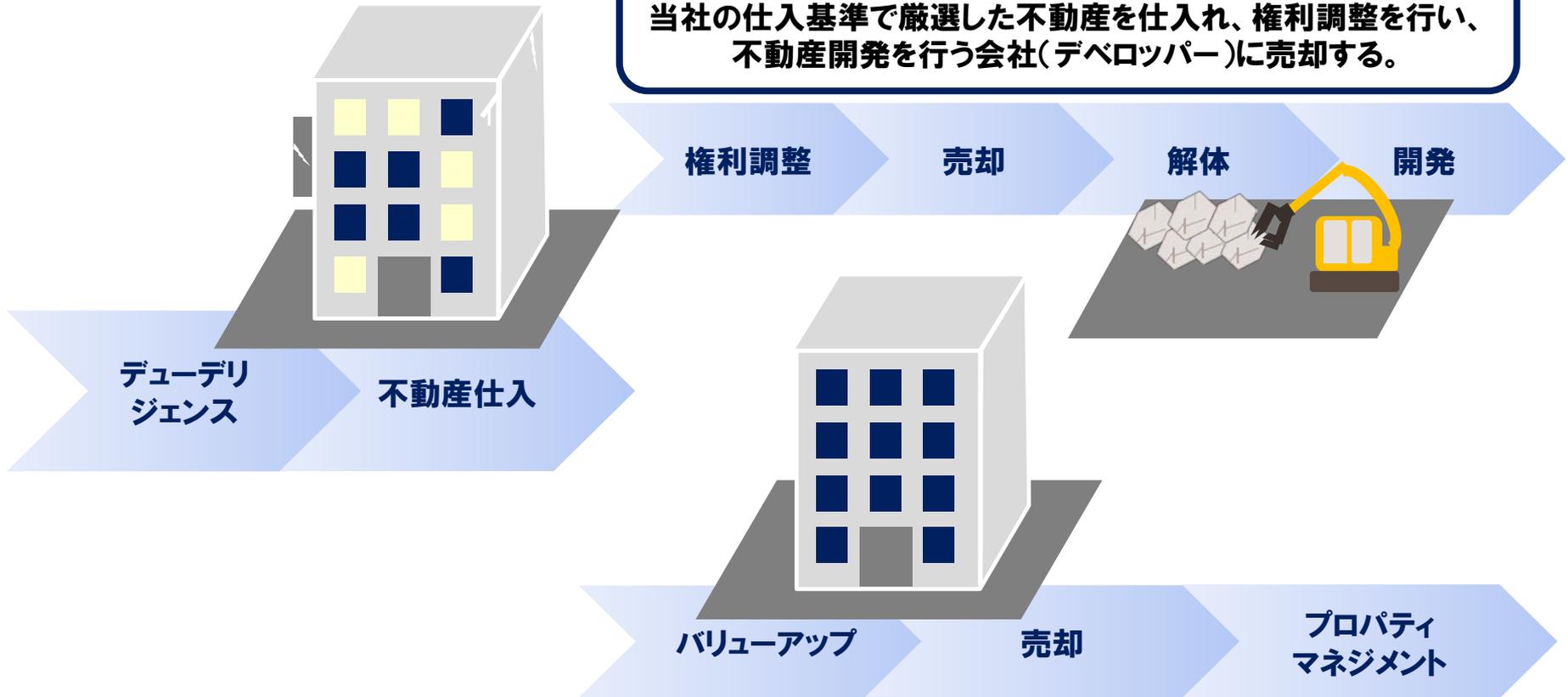
物流施設においては、投資額を増加させるが100%を占めている。

出所:国土交通省 不動産・建設経済局 海外投資家アンケート調査「令和2年度海外投資家アンケート調査業務 報告書」
2021年3月掲載 (<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001444771.pdf>) 2022年1月11日時点を基にアルデプロ作成

現在のビジネスモデル

①再開発アジャストメント事業

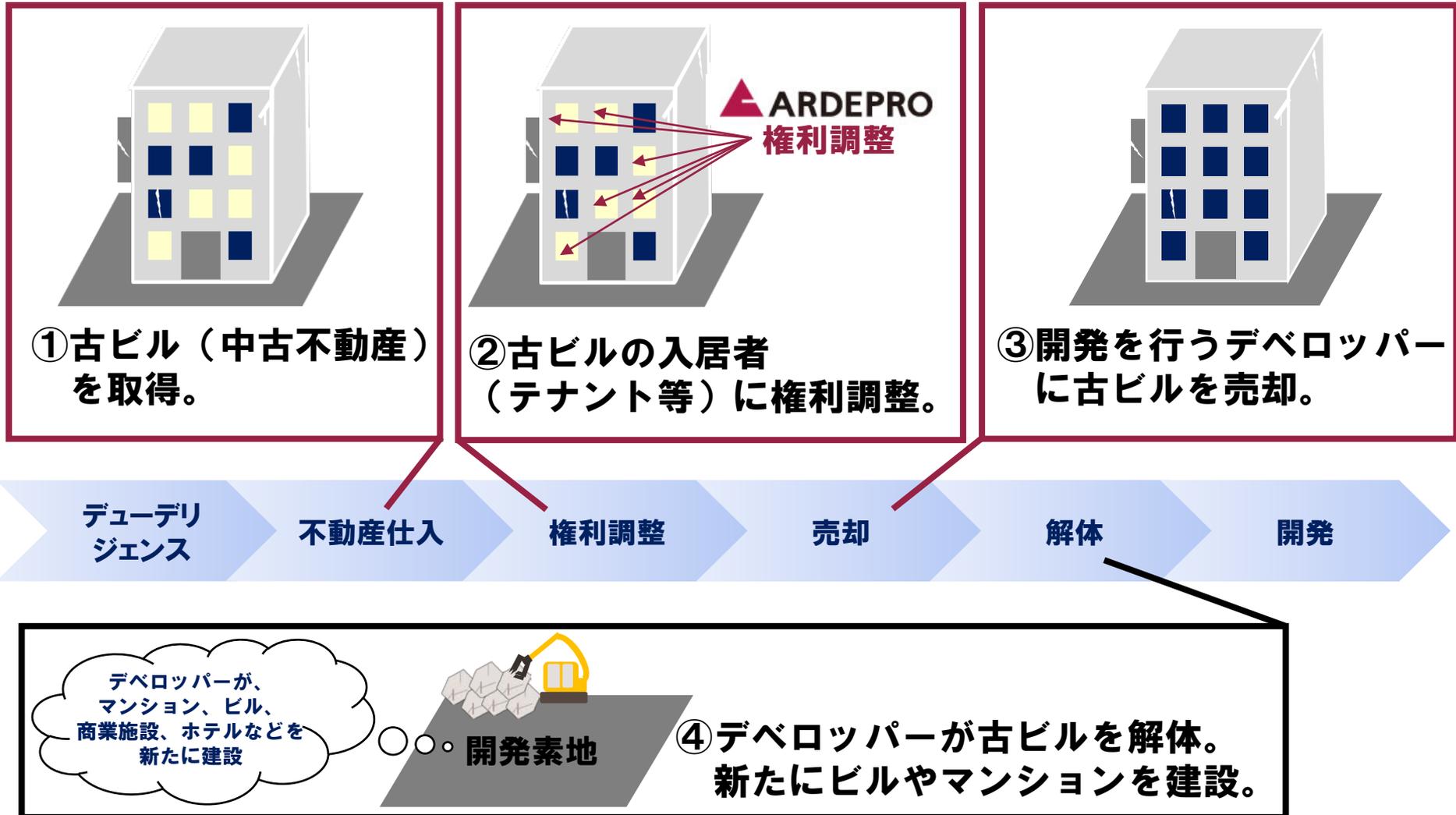
当社の仕入基準で厳選した不動産を仕入れ、権利調整を行い、不動産開発を行う会社(デベロッパー)に売却する。



②再活事業

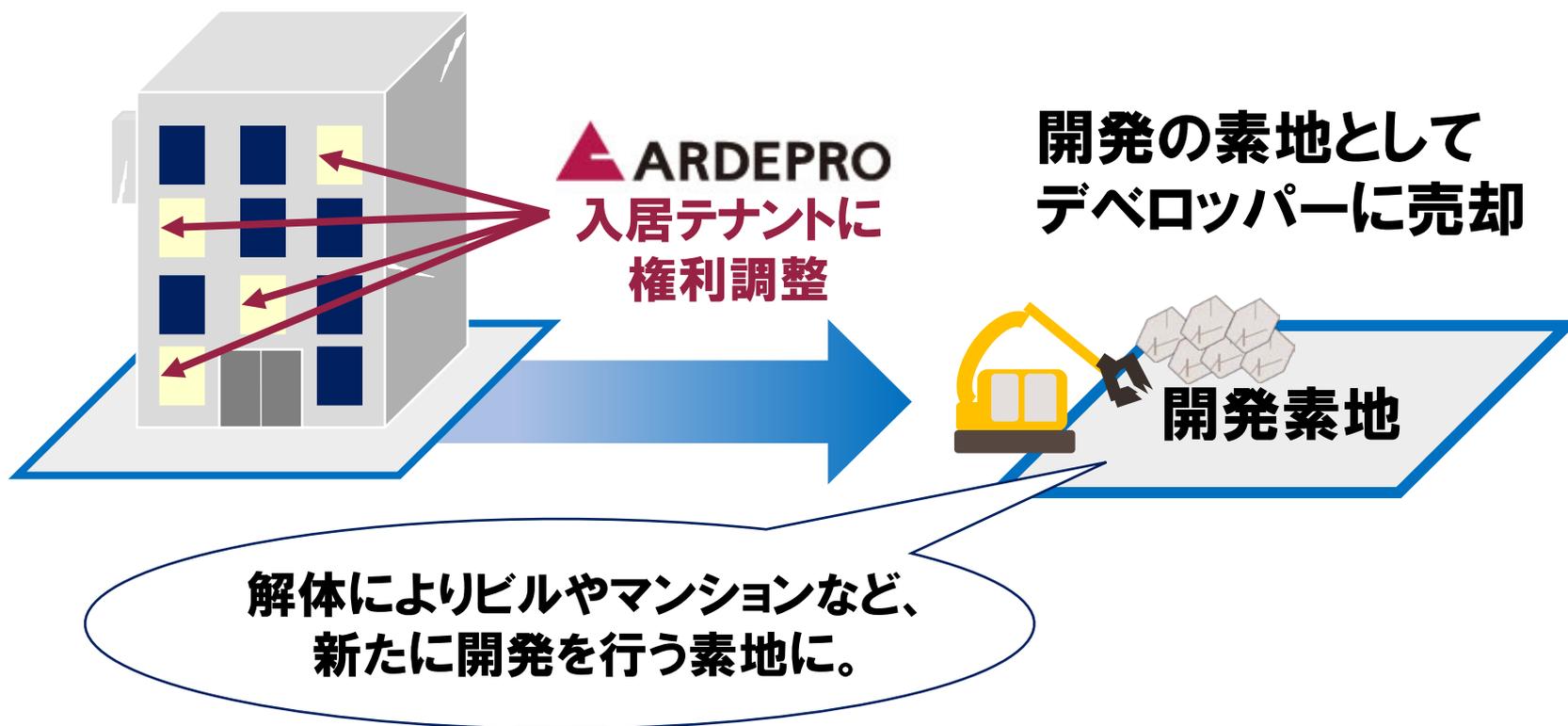
当社の仕入基準で厳選した不動産を仕入れ、リノベーション、リースアップで「再活」を施し、バリューアップした上で売却する。

当社の事業①再開発アジャストメント事業①



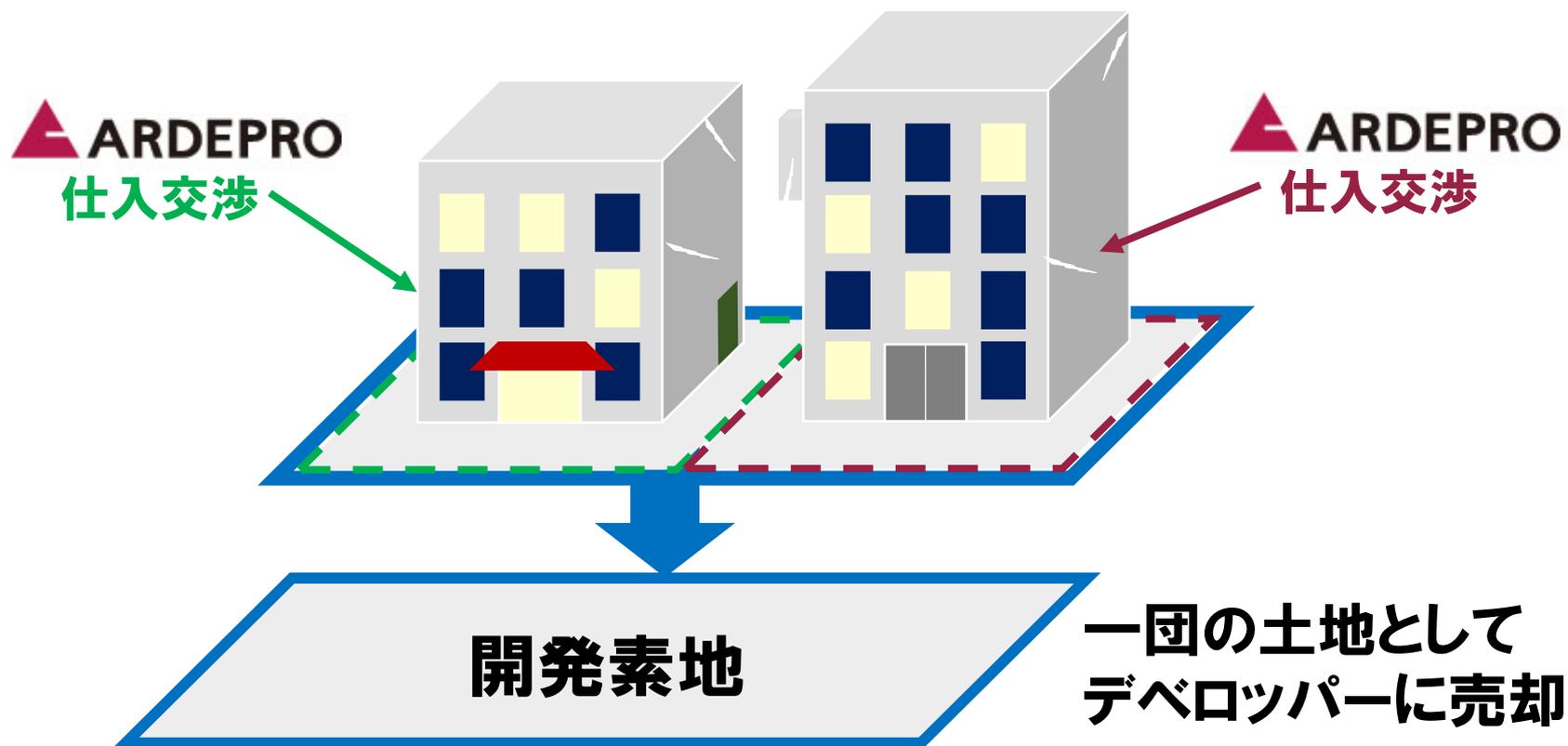
再開発アジャストメント事業ーモデル1ー

- 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。



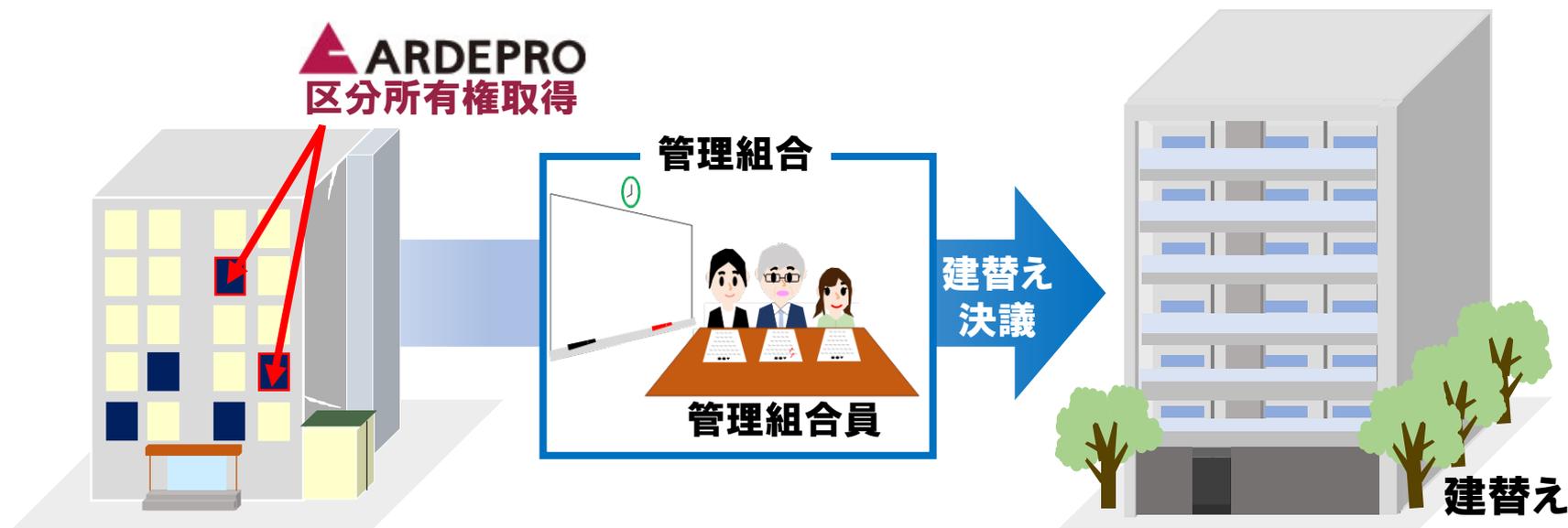
再開発アジャストメント事業—モデル2—

- 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。



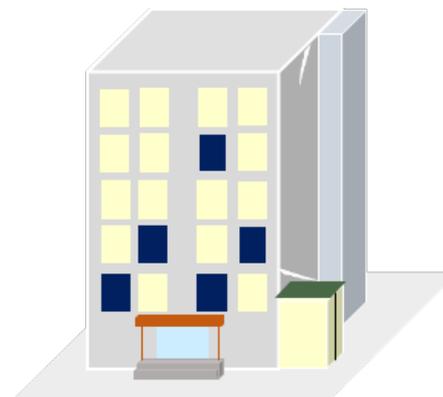
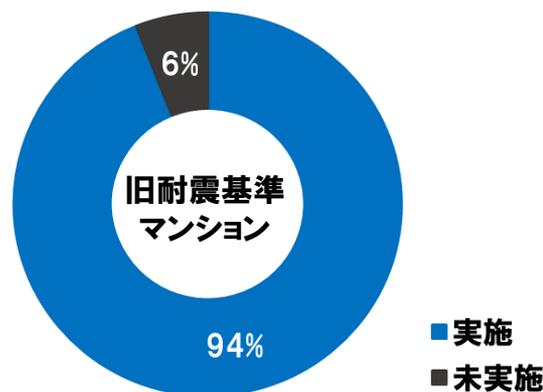
再開発アジャストメント事業—モデル3—

- 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。



国策と合致したビジネスモデル

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。



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%。



- ・ 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

国策と合致したビジネスモデルで都市開発を促進

権利調整案件の実績積上げに伴う 仕入情報の増加

「権利調整案件＝アルデプロ」
という認知

多くの案件情報が
寄せられるようになる

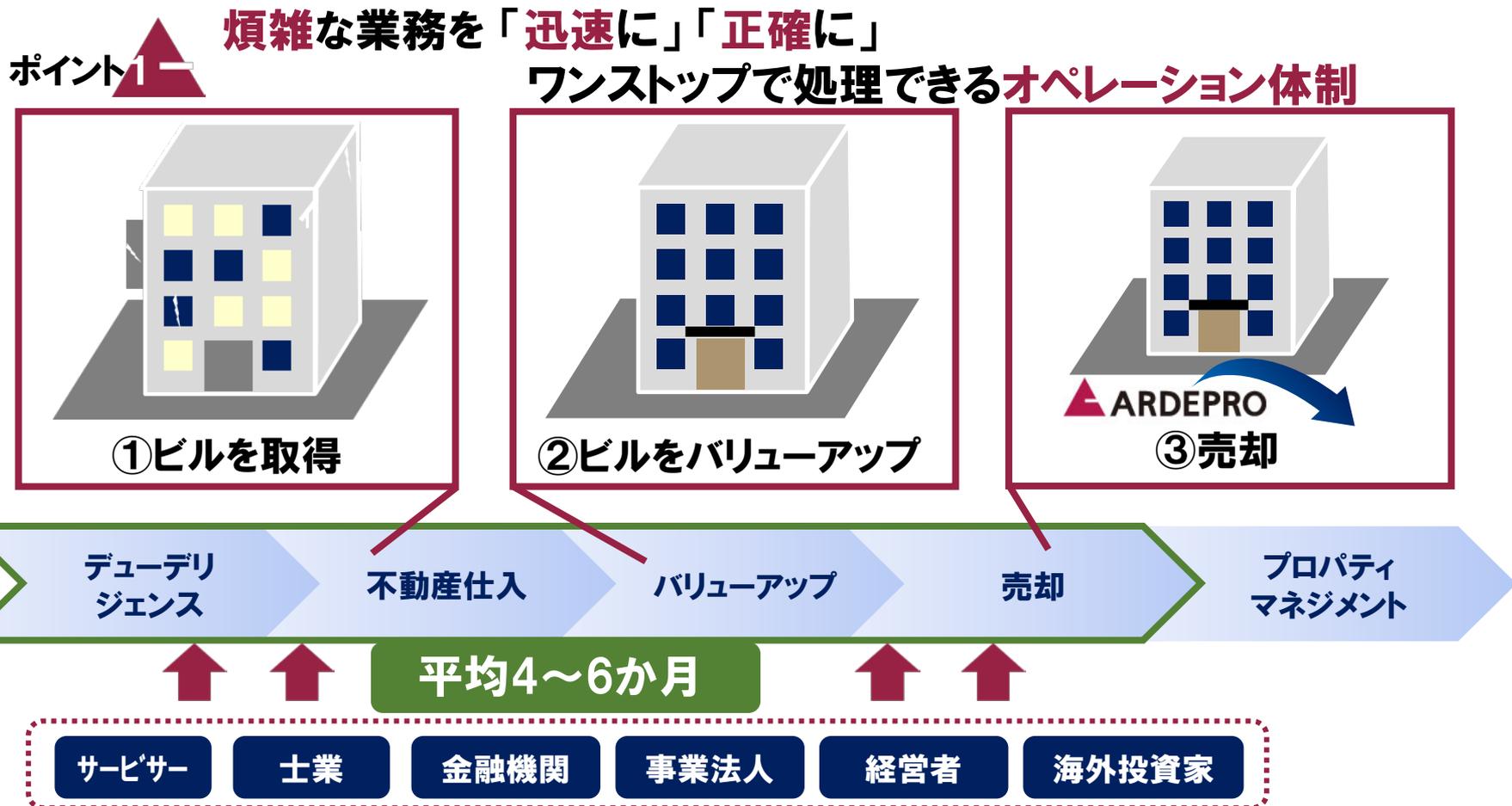
当社の過去の取組実績から、
不動産業界において、
「権利調整案件＝アルデプロ」
と認知度が更に上昇

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

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

実績数が増加し、
更に情報が寄せられる

当社の事業—②再活事業—



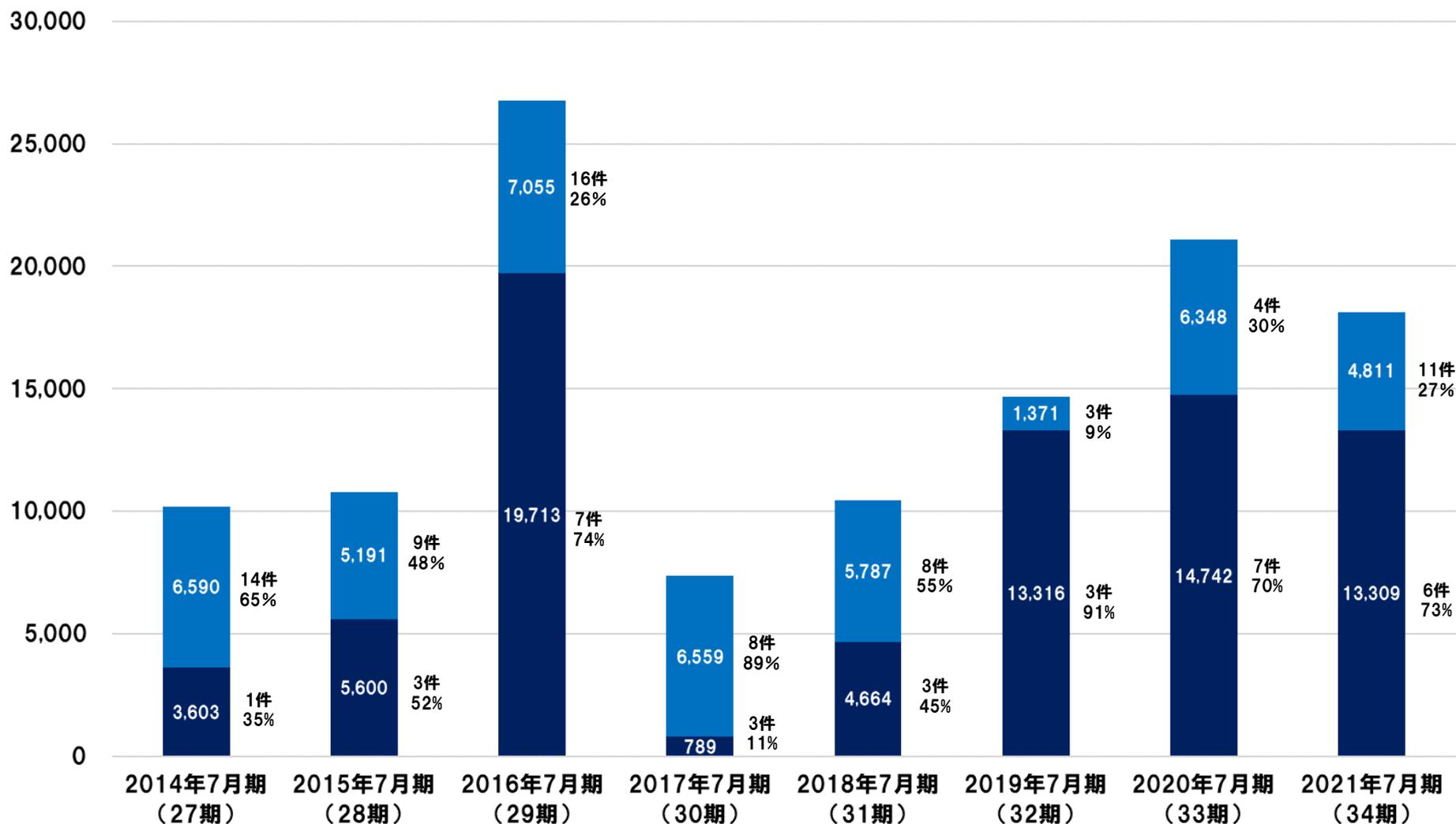
ポイント2— 「売り手(仕入)情報」「買い手(売却)情報」の収集力・ネットワーク力

事業の売上高割合の推移

(単位:百万円)

■ 再開発アジャストメント事業売上高

■ 不動産再活事業売上高



再開発アジャストメント事業を推進する理由

競合他社が少ない

実際に取り組むことが出来ない(ノウハウ不足)。

中間マージンがかからずに売却可能

デベロッパー等へ**直接売却**するため、
余計な諸経費がかからず、利益率の向上につながる。

売却先が当社の既存のストック内でカバー可能

在庫回転率の高さにもつながる
(直接の交渉が可能であることから、営業活動期間の短縮が可能)。

当社のノウハウ・**実績**を頼る、デベロッパー側からの**情報提供**

- ・物件仕入に係る**情報提供先**が他社よりも多角化
- ・持ち込まれる**情報量**が必然的に多い。

当社を取り巻く環境について

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。

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

建替えができない旧耐震のビルは、東京都内に多数存在

入口

仕入候補は多数存在
今後も仕入物件の供給に心配なし

出口

デベロッパーからの需要は高い
売却候補は多数存在

WIN/WINで好循環化

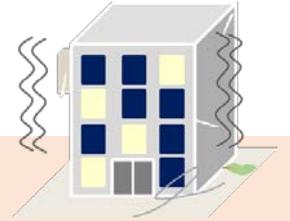
当社は、都市再生、更に社会貢献の一翼を担う存在

市場規模

住宅用途・商業用途とも
既存ストックの老朽化が進展。

築40年超のマンションが
2020年からの20年間で、
404.6万戸に増加の見込み。

東京23区のオフィスの
平均築年数は32.9年。



老朽化が進む物件は、**増加**。
今後も権利調整を行い、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**。



その中から、都内中心地に立地する
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。

出所1:国土交通省 マンションに関する統計・データ等「築後30、40、50年超の分譲マンション数(令和2年末現在/令和3年6月21日更新)」
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html) 2022年1月18日時点を基にアルデプロ作成

出所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」2022年1月12日掲載
(https://soken.xymax.co.jp/wp-content/uploads/2022/01/2201-stock_pyramid_2022_2.pdf) 2022年1月12日時点を基にアルデプロ作成

東京23区のオフィスビルと当社

当社のビジネスのターゲットとなる東京23区のオフィスビルは、2021年12月時点で、

- ・ストック数は全体で9,378棟、うち中小規模は8,620棟、大規模は758棟。
- ・平均築年数は全体で32.9年、うち中小規模は33.6年、大規模は24.9年。

集計対象：中小規模は、延べ床面積300坪以上5,000坪未満、大規模は、延べ床面積5,000坪以上のオフィスビル。

東京23区	中小規模	大規模	全体
築20年未満	1,097棟	318棟	1,415棟
築20年以上	7,523棟	440棟	7,963棟
うち旧耐震	2,132棟	122棟	2,254棟
平均築年数	33.6年	24.9年	32.9年

出所：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」2022年1月12日掲載
(https://soken.xymax.co.jp/wp-content/uploads/2022/01/2201-stock_pyramid_2022_2.pdf)
2022年1月12日時点を基にアルデプロ作成

東京23区において、当社のターゲットとなる物件は多くあることがわかる。

大阪市のオフィスビルと当社

当社のビジネスのターゲットとなる大阪府大阪市のオフィスビルは、2021年12月時点で、

- ・ストック数は全体で1,749棟、うち中小規模1,561棟、大規模は188棟。
- ・平均築年数は全体で34.0年、うち中小規模34.4年、大規模30.3年。

集計対象：中小規模は、延べ床面積300坪以上5,000坪未満、大規模は、延べ床面積5,000坪以上のオフィスビル。

大阪市	中小規模	大規模	全体
築20年未満	148棟	48棟	196棟
築20年以上	1,413棟	140棟	1,553棟
うち旧耐震	404棟	47棟	451棟
平均築年数	34.4年	30.3年	34.0年

出所：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」2022年1月12日掲載
(https://soken.xymax.co.jp/wp-content/uploads/2022/01/2201-stock_pyramid_2022_2.pdf)
2022年1月12日時点を基にアルデプロ作成

なお、当社は、大阪市のみならず、**京都府**や**兵庫県**の案件も手掛けている。

当社の仕入検討の基準



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

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)

4. 取組案件事例

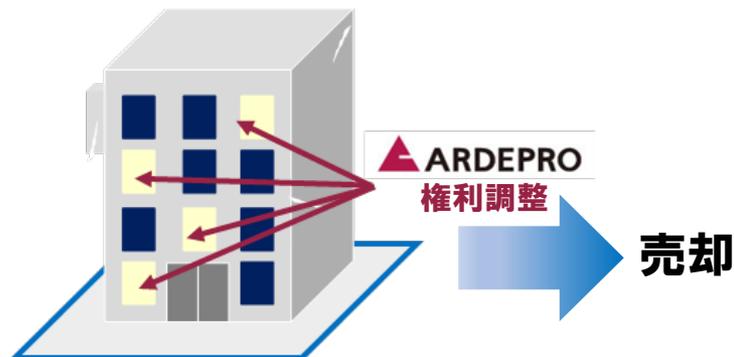
不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

再開発アジャストメント案件(千代田区神田三崎町物件)



権利調整期間：約6ヶ月

土地【合計】:290.05㎡(87.74坪)
 総床面積【合計】:1,620.79㎡



築年数		築53年(1969年)	
購入時 テナント数	全	体	10件
	契約別	定期借家契約 うち倉庫・住居	1件 1件
		普通借家契約 うち 店舗 うち 事務所	9件 4件 5件

再開発アジャストメント案件(新宿区西新宿物件)



土地【合計】:250.90㎡(75.89坪)
 総床面積【合計】:404.11㎡

権利調整期間：約2ヶ月

築年数	築40年(1981年)		
購入時 テナント数	全	体	11件
	契約別	定期借家契約	1件
		普通借家契約	10件



再活案件(大阪市都島区物件)



土地【合計】:263.00㎡(79.55坪)

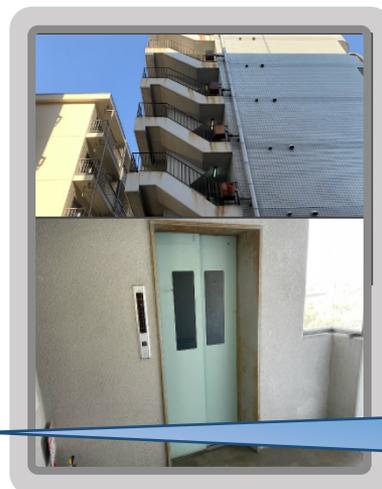
総床面積【合計】:910.12㎡



ビルを取得



バリューアップ



バリューアップ

5. 参考資料

不動産を「**再活**」し、日本を「**再活**」する。

会社概要

商号	株式会社アルデプロ (ARDEPRO Co.,Ltd.)
設立	1988年3月1日
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
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
代表者名	椎塚 裕一
資本金	24億2,810万2,183円 (2022年1月31日現在)
発行済株式数	337,234,159株 (普通株式:単元株=100株) (2022年1月31日現在)
上場証券市場	東京証券取引所 市場第二部 (証券コード:8925)
決算月	7月末
従業員数	【単体】19名 (2022年1月31日現在)
事業内容	不動産再活事業
所属団体	社団法人 東京都宅地建物取引業協会 東京都不動産協同組合 社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
免許・登録	宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(2)第8637号 第二種金融商品取引業 関東財務局長(金商)第1203号

マネジメント体制

2022年7月期（第35期）

役職	氏名
代表取締役社長	椎塚 裕一
取締役専務執行役員営業本部長	秋元 和弥
取締役常務執行役員企画本部長	荻坂 昌次郎
取締役執行役員管理本部長	佐藤 孝二
社外取締役 監査等委員	平田 英之
社外取締役 監査等委員	伊禮 勇吉
社外取締役 監査等委員	塚本 浩二
社外取締役 監査等委員(補欠)	木下 渉

当社の歩み(沿革)

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+CB100億円)	8月 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	

当社の経営数値 ROE(自己資本利益率)

日経電子版に「ROEランキング(2021年10月18日更新)」が掲載され、
不動産業で**第1位**、全業種で**第7位**に当社がランクイン。

※記事に掲載されている数値は、2020年7月期の数値です。

当社のROE

2020年7月期: 68.46%

業界平均数値を上回る理由

早期の
物件売却

借入金の
返済

物件売却
による
利益獲得

の好循環

不動産業

順位	証券コード	銘柄名	自己資本利益率 (%)	業種	決算期
1	8925	アルデプロ	68.46	不動産	2020/7
2	8891	AMGHD	38.02	不動産	2021/3
3	3465	ケイアイネ	35.82	不動産	2021/3
4	3482	ロードスター	34.81	不動産	2020/12
5	3288	オープンH	32.05	不動産	2020/9
6	8919	カチタス	29.34	不動産	2021/3
7	3475	グッドコムA	23.69	不動産	2020/10
8	2992	アーバンL	23.58	不動産	2020/10
9	8996	ハウスフリー	23.05	不動産	2020/12
10	8892	日本エスコン	21.25	不動産	2020/12

引用元:株式会社日本経済新聞社「日経電子版」ROEランキング 不動産業
(<https://www.nikkei.com/markets/ranking/page/?bd=roe&ba=0&Gcode=53&hm=1>)

全業種

順位	証券コード	銘柄名	自己資本利益率 (%)	業種	決算期
1	7790	パルコス	121.91	その他製造	2020/12
2	9240	デリバリック	103.17	サービス	2020/7
3	7374	Conf	89.36	サービス	2021/3
4	7690	カレント自	82.94	商社	2020/10
5	9519	レノバ	81.70	電力	2021/31
6	3092	Zozo	68.76	小売業	2021/3
7	8925	アルデプロ	68.46	不動産	2020/7
8	9107	川崎汽	68.09	海運	2021/3
9	1375	雪国まいたけ	67.14	水産	2021/31
10	7176	SFH	63.37	その他金融	2021/3

引用元:株式会社日本経済新聞社「日経電子版」ROEランキング 全業種
(<https://www.nikkei.com/markets/ranking/page/?bd=roe&ba=0&Gcode=00&hm=1>)

当社の経営数値 ROA(総資産利益率)

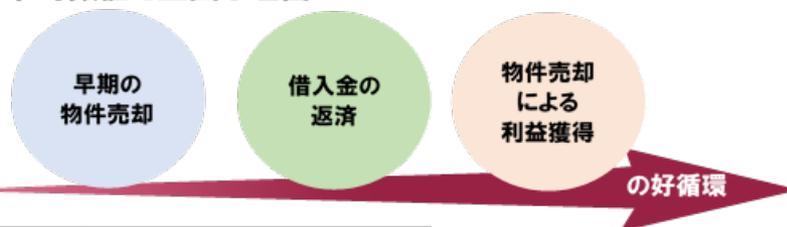
日経電子版に「ROAランキング(2021年10月18日更新)」が掲載され、
不動産業で**第4位**に当社がランクイン。

※記事に掲載されている数値は、2020年7月期の数値です。

当社のROA

2020年7月期: 13.79%

業界平均数値を上回る理由



順位	証券コード	銘柄名	使用総資本 経常利益率(%)	業種	決算期
1	8919	カチタス	20.42	不動産	2021/3
2	3276	日本管理C	16.34	不動産	2020/12
3	3288	オープンH	15.24	不動産	2020/9
4	8925	アルデプロ	13.79	不動産	2020/7
5	3475	グッドコムA	12.86	不動産	2020/10
6	3465	ケイアイ不	12.78	不動産	2021/3
7	3480	J S B	11.36	不動産	2020/10
8	3491	G A テクノ	10.90	不動産	2020/10
9	3245	ディアライフ	10.78	不動産	2020/9
10	3254	プレサンス	10.04	不動産	2021/3

引用元:株式会社日本経済新聞社「日経電子版」ROAランキング 不動産業
(<https://www.nikkei.com/markets/ranking/page/?bd=roa&ba=0&Gcode=53&hm=1>)

当社株式に関する記事

週刊東洋経済プラスに「成長期待&お手頃購入」銘柄100」が掲載され、**第1位**に当社がランクイン。※記事は、2021年12月に掲載されたものです。

東洋経済新報社の選ぶ、低い投資額で買える成長期待銘柄のランキング。

選出条件は、時価総額が100億円以上、来期予想営業増益率が10%以上の2桁増益が期待される企業。

当社は、株価は50円近辺で推移し、単位株は100株で5000円弱で買える計算で、配当は22年7月期、23年7月期とも1.5円の予想で利回りは3%との理由でトップに選ばれた。

順位	証券コード	社名	最低 購入金額 (円)	来期 予想 PER (倍)	PBR (倍)	来期予想 売上高 (百万円)	来期予想営業		来期予想 配当 利回り (%)
							利益 (百万円)	増益率 (%)	
1	8925	アルデプロ	4,900	5.8	2.72	23,000	3,500	16.7	3.06
2	9980	MRKHD	13,000	33.8	0.98	19,800	810	11.0	0.77
3	2353	日本駐車場開発	13,700	13.6	5.54	27,000	5,000	11.1	3.65
4	6625	JALCOHD	15,400	18.4	1.19	3,800	2,200	22.2	1.30
5	2928	RIZAPG	16,000	23.4	3.23	180,000	8,800	25.7	0.00
6	6632	JVCケンウッド	17,000	6.0	0.43	299,000	9,200	22.7	3.53
7	3264	アスコット	19,600	21.2	1.09	54,000	3,600	12.5	1.53
8	7238	曙ブレーキ工業	19,800	9.0	1.30	138,000	5,500	37.5	0.00
9	7908	KIMOTO	21,300	12.9	0.55	13,500	1,000	11.1	2.35
10	6319	シンニッタン	22,400	13.7	0.36	18,500	800	45.5	4.46
〃	7971	東リ	22,400	11.4	0.37	91,000	1,550	19.2	3.57

引用元:株式会社東洋経済新報社「週刊東洋経済プラス」 2021年12月17日掲載 成長期待&お手頃購入」銘柄100

(<https://premium.toyokeizai.net/articles/-/29112>) 2022年1月17日時点

人事戦略について

今後も**少数精鋭**の強みを維持しつつ、
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に
陣容の拡大と従業員の**若返り**を図ってまいります。

不動産業

従業員一人あたり売上 第1位

会社名	銘柄コード	業種	優先市場	決算月	会計基準	従業員一人あたり売上
アルデプロ	8925	不動産業	東証2	7月	日本	1,015
アーバネットコーポレーション	3242	不動産業	ｼﾞｽｸﾞｯｸ	6月	日本	445
プロバスト	3236	不動産業	ｼﾞｽｸﾞｯｸ	5月	日本	419
新日本建物	8893	不動産業	ｼﾞｽｸﾞｯｸ	3月	日本	394
タスキ	2987	不動産業	マザーズ	9月	日本	367

従業員一人あたり営業利益 第1位

会社名	銘柄コード	業種	優先市場	決算月	会計基準	従業員一人あたり営業利益
アルデプロ	8925	不動産業	東証2	7月	日本	164
京阪神ビルディング	8818	不動産業	東証1	3月	日本	115
ヒューリック	3003	不動産業	東証1	12月	日本	76
日本アセットマーケティング	8922	不動産業	マザーズ	3月	日本	55
タスキ	2987	不動産業	マザーズ	9月	日本	50

引用元: バフェット・コード 条件検索 2022年3月16日検索結果
(https://www.buffett-code.com/global_screening)

全業種

従業員一人あたり売上 第2位

会社名	銘柄コード	業種	優先市場	決算月	会計基準	従業員一人あたり売上
トーマンデバイス	2737	卸売業	東証1	3月	日本	1,698
アルデプロ	8925	不動産業	東証2	7月	日本	1,015
かんぽ生命保険	7181	保険業	東証1	3月	日本	822
イーレックス	9517	電気・ガス業	東証1	3月	日本	666
太洋物産	9941	卸売業	ｼﾞｽｸﾞｯｸ	9月	日本	586

従業員一人あたり営業利益 第1位

会社名	銘柄コード	業種	優先市場	決算月	会計基準	従業員一人あたり営業利益
アルデプロ	8925	不動産業	東証2	7月	日本	164
全国保証	7164	その他金融業	東証1	3月	日本	148
京阪神ビルディング	8818	不動産業	東証1	3月	日本	115
任天堂	7974	その他製品	東証1	3月	日本	97
松井証券	8628	証券、商品先物取引業	東証1	3月	日本	83

引用元: バフェット・コード 条件検索 2022年3月16日検索結果
(https://www.buffett-code.com/global_screening)

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。