

不動産を「再活」し、
日本を「再活」する。



株式会社アルデプロ
代表取締役社長 椎塚 裕一

2021年6月16日(水)

株式会社KCR総研

株式講演会 & 企業IRフェアIN東京・ライブ



目次

1. 当社について

社名の由来

経営理念

「再活」とは

決算期末の従業員、連結子会社、支店・営業所数

売上高・営業利益

2. ビジネスモデル

2つのメインビジネスモデル

3. 参考資料



1. 当社について



社名の由来

株式会社**アルデプロ**（英語名：**ARDEPRO** Co.,Ltd.）

ARDENT 「熱心な、熱烈な、火のような、燃えるような、熱い、輝く等……」の意味。

そのような火のように燃え、輝きつづけるプロ集団でありたいとの願いを込め、
私たちは社名を「**ARDEPRO**」といたしました。



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)

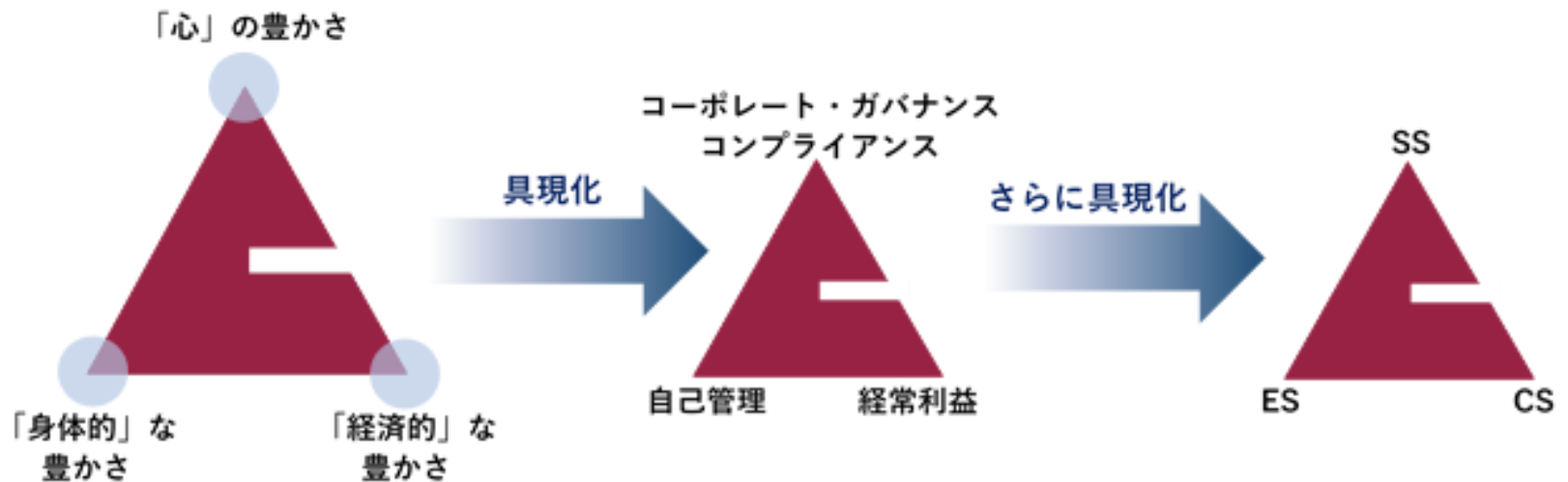
CSR

社会的存在意義の実現

経営理念 —ロゴマーク—

「ARDEPRO」の「A」をモチーフにした正三角形

三角形の欠けた部分は**未完成**の自分を表し、
常に**パーフェクト**を目指すための**戒め**。



経営理念 一理と利の追求一

理(理念)と**利**(利益)の追求を通し、株主価値の極大化を図ります。

理

基本理念

CSR(企業としての社会的責任)の実践による企業価値の極大化

- ・ コーポレート・ガバナンスの機能の充実を図ることにより、長期に投資していただける株主の方々に貢献する体制を構築します。
- ・ コンプライアンス(法令遵守)精神の浸透・実践に努めます。
- ・ **理念**経営に重きをおくことにより、ゴーイングコンサーンを図ります。

利

ビジネスコンセプト

仕入情報 一次情報をいち早く入手し、良質な物件の獲得にすばやく対応します。

在庫回転率 在庫回転年間2回転以上を目指します。

利益 行き届いたコスト意識とプロジェクト毎のファイナンス管理により業界でも高水準の経常利益率を達成します。
売上高重視ではなく利益重視の経営をします。

「再活」とは

「再活」×2

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。

間接的であっても、街を「再生」していく一端を担っている。

日本全体の建物を「再活」し、社会に貢献していきたい。

という思いを込めた、造語です。

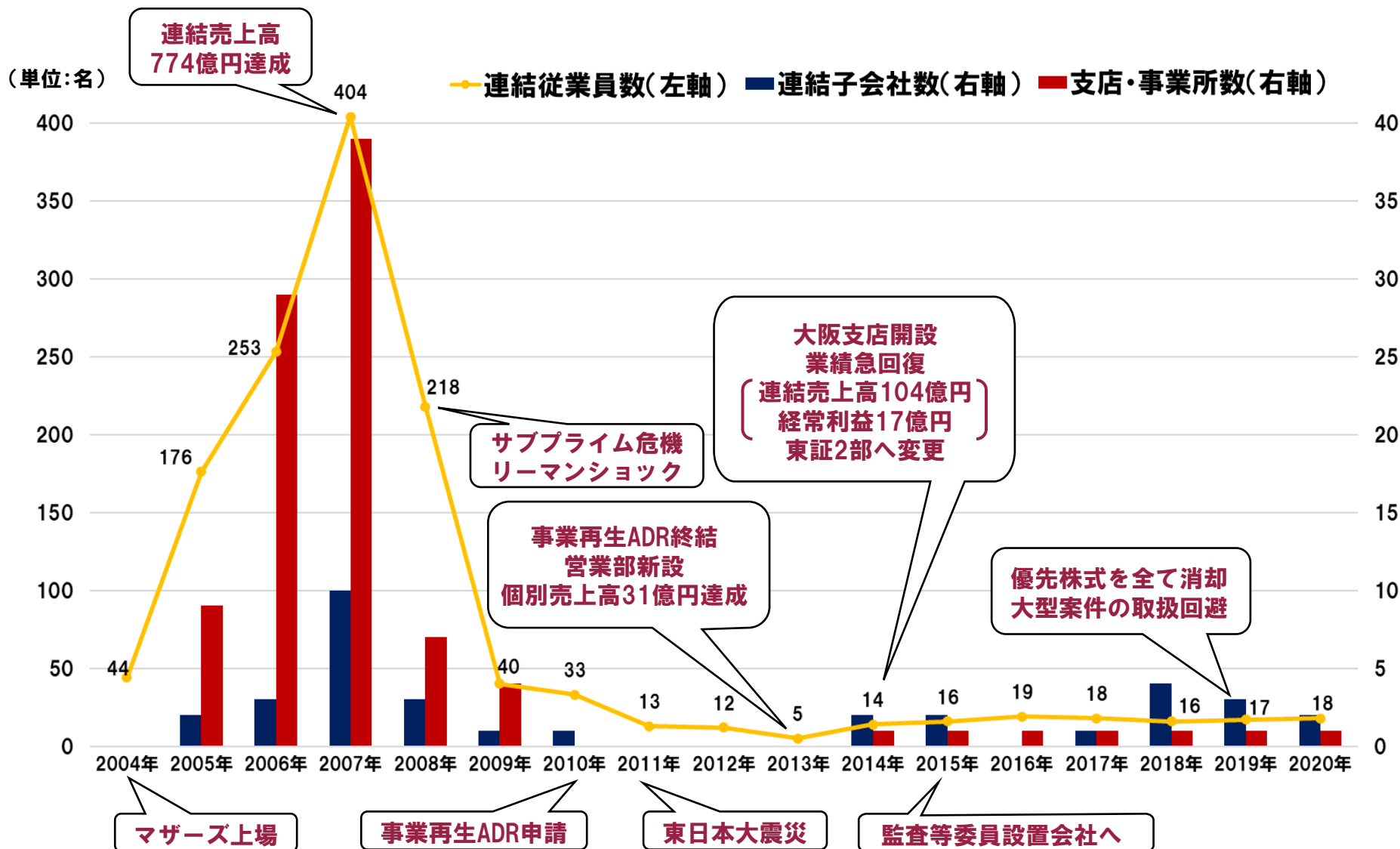


当社は、
「再活」を商標登録しています。

•登録番号：第5115208号

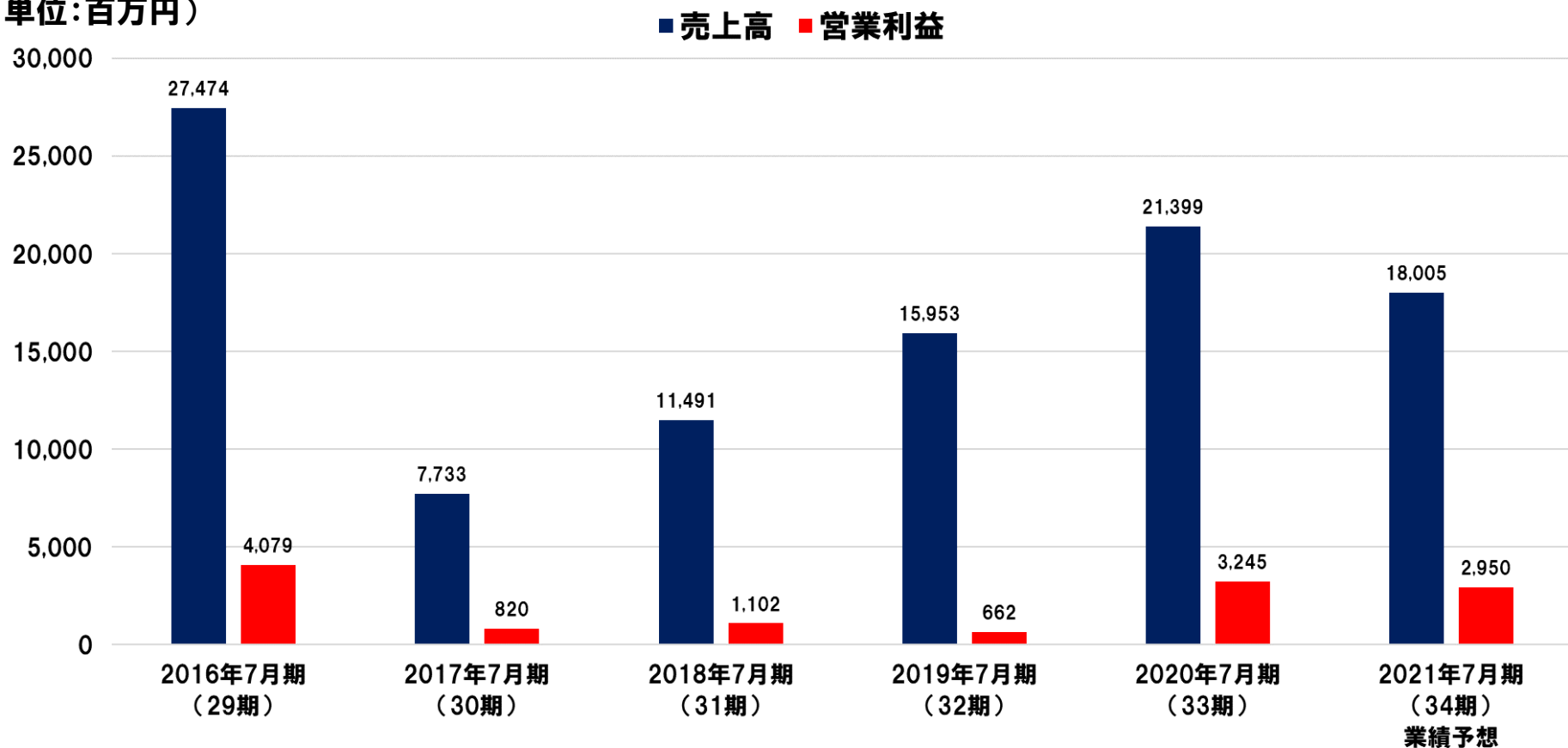
•登録：2008年2月29日

決算期末の従業員、連結子会社、支店・営業所数



売上高・営業利益

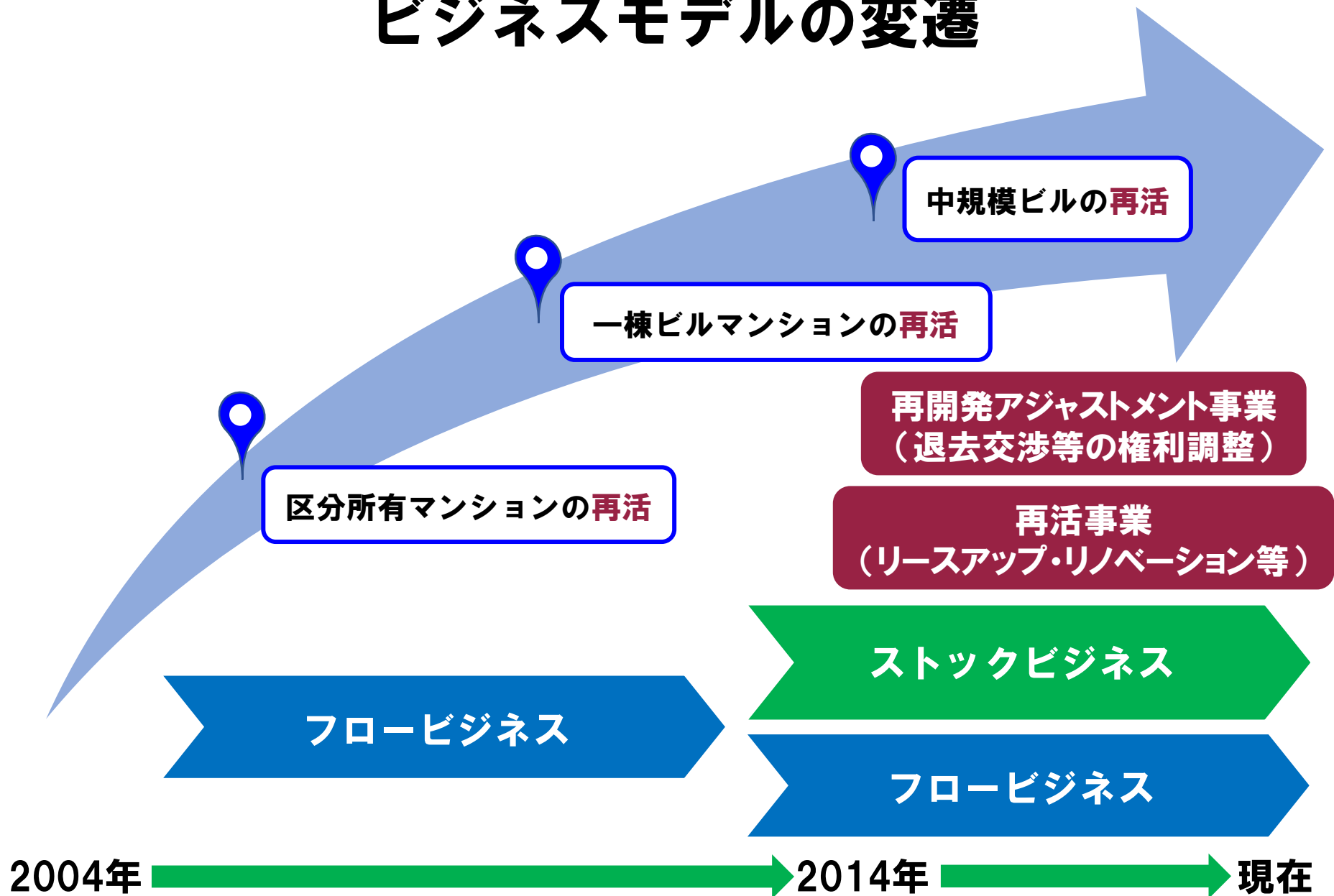
(単位:百万円)



2. ビジネスモデル



ビジネスモデルの変遷



再開発アジャストメント事業誕生の契機となった 2013年の法改正

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

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	建替え の根拠	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	建替え の根拠	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。

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。

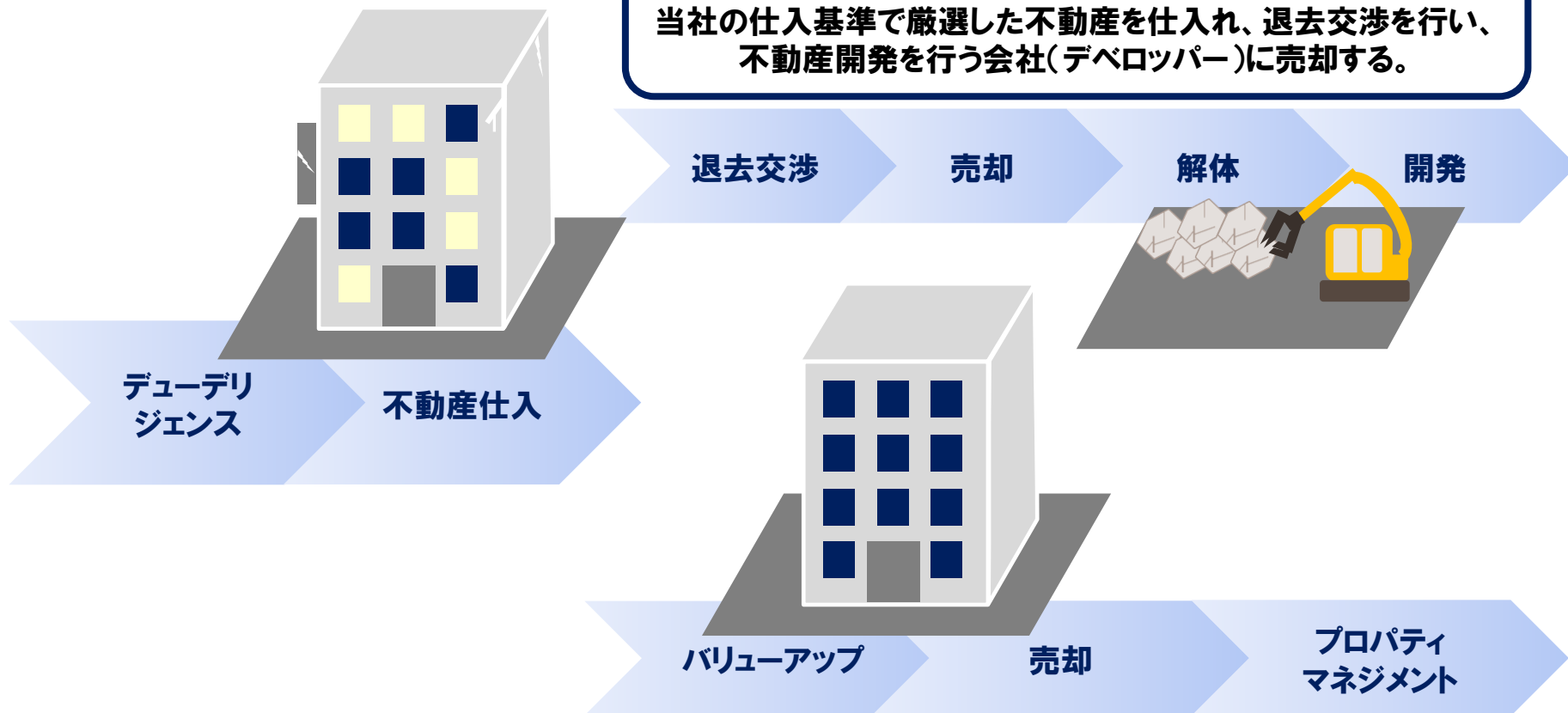
先駆者利益の追求

再開発アジャストメント事業の**トップランナー**へ

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、退去交渉を行い、不動産開発を行う会社(デベロッパー)に売却する。

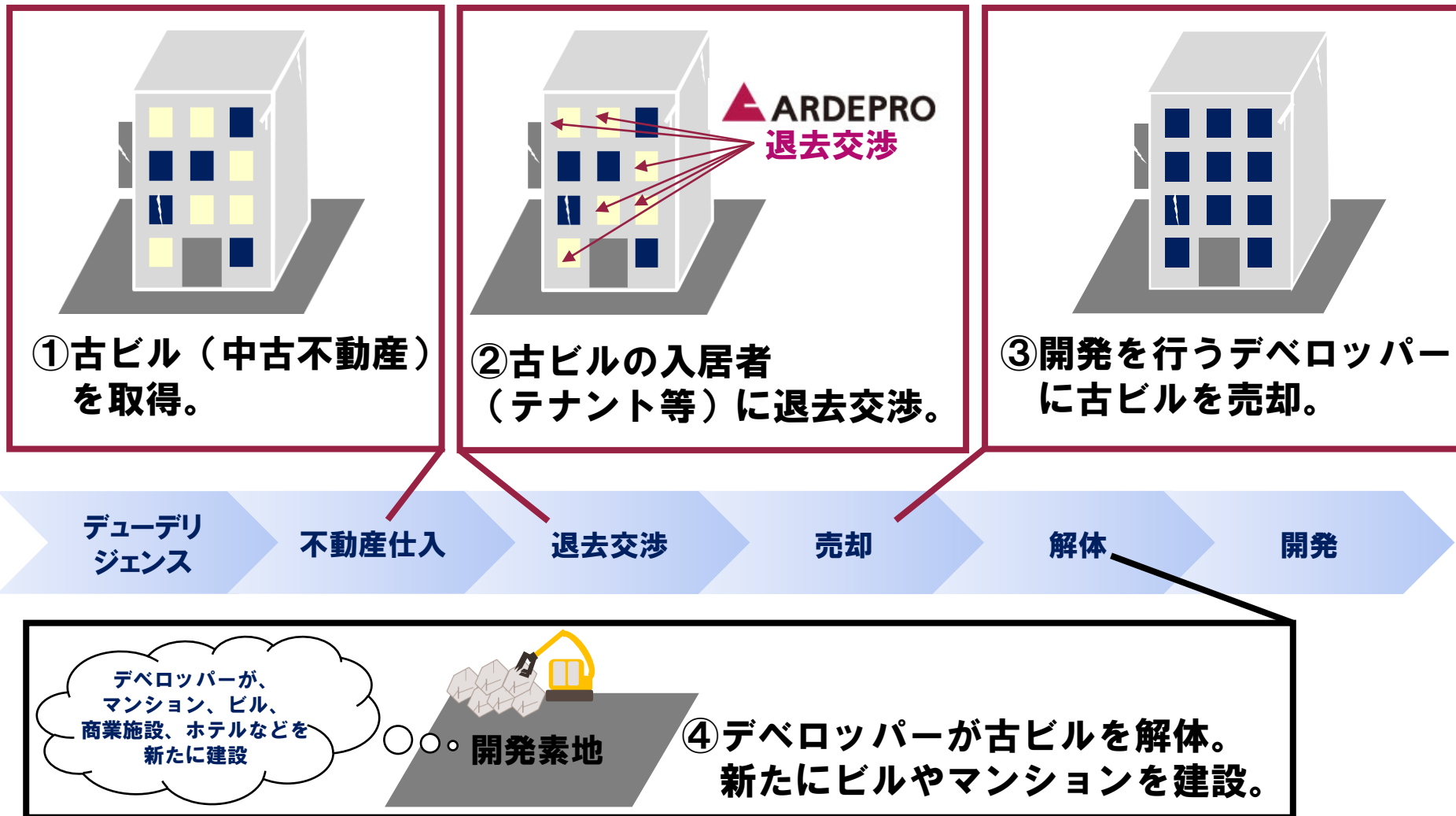


②再活事業

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。

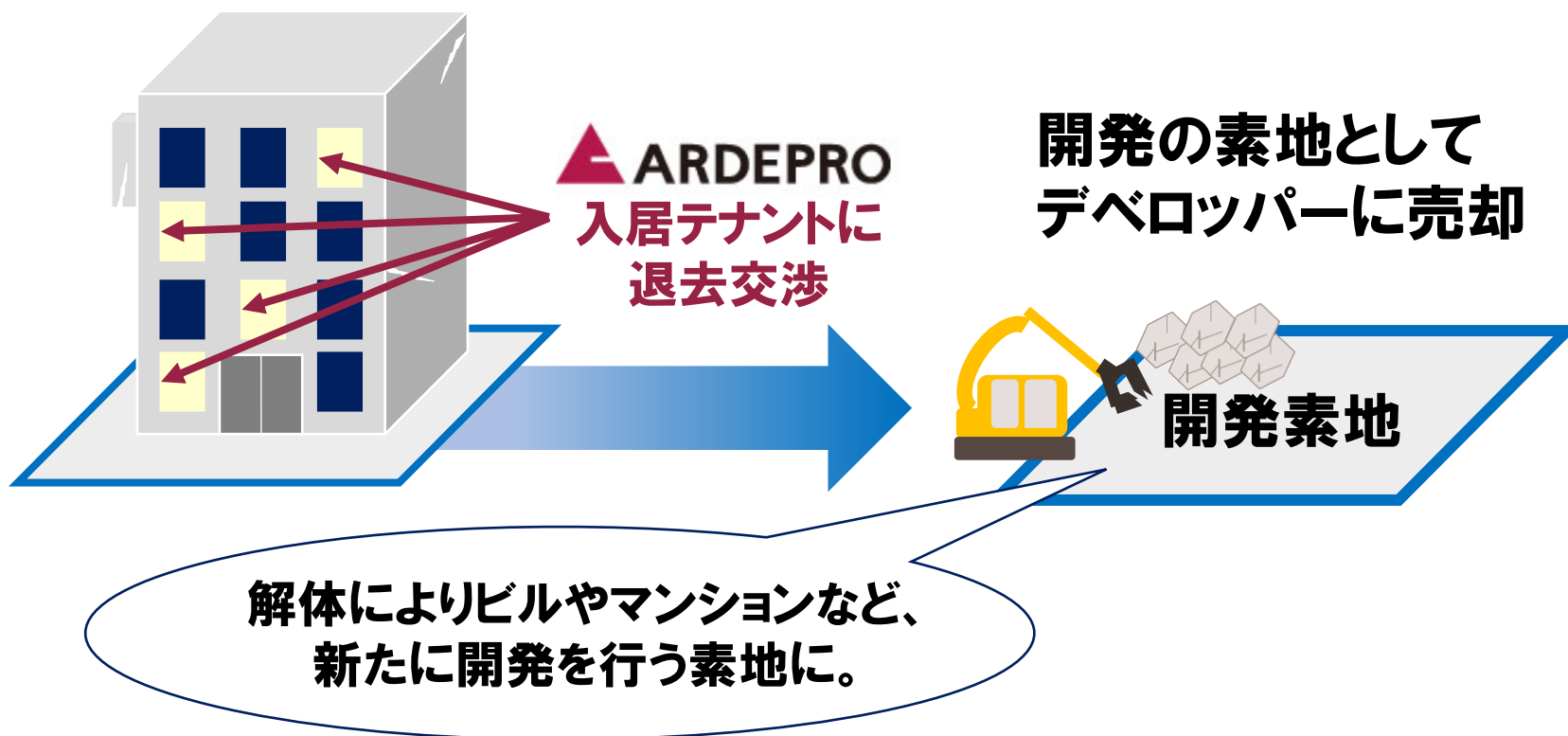
当社のメイン事業

—①再開発アジャストメント事業—



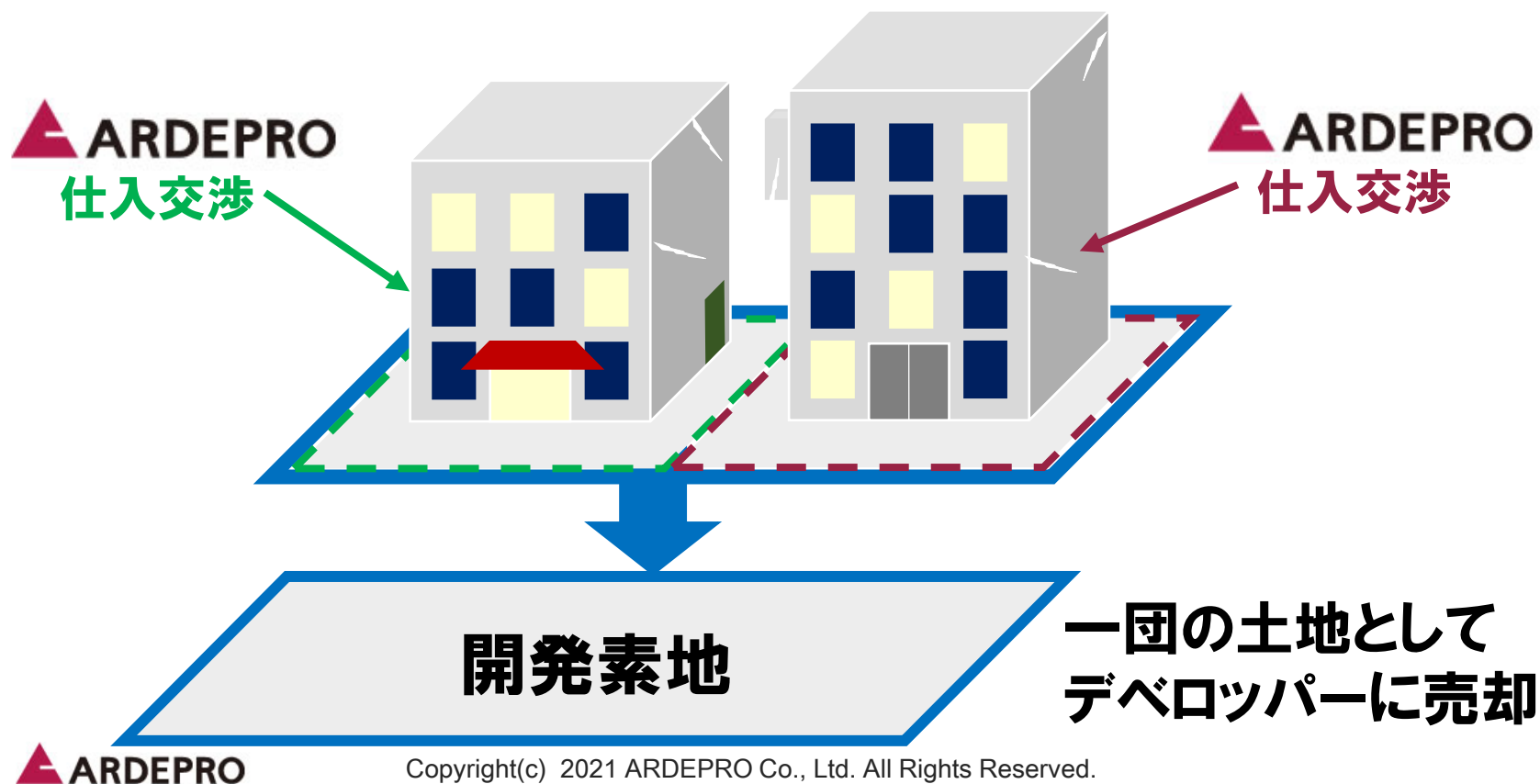
再開発アジャストメント事業—モデル1—

- ① 不動産を仕入れ、退去交渉(権利調整)を行う。
- ② 不動産をデベロッパーに売却。



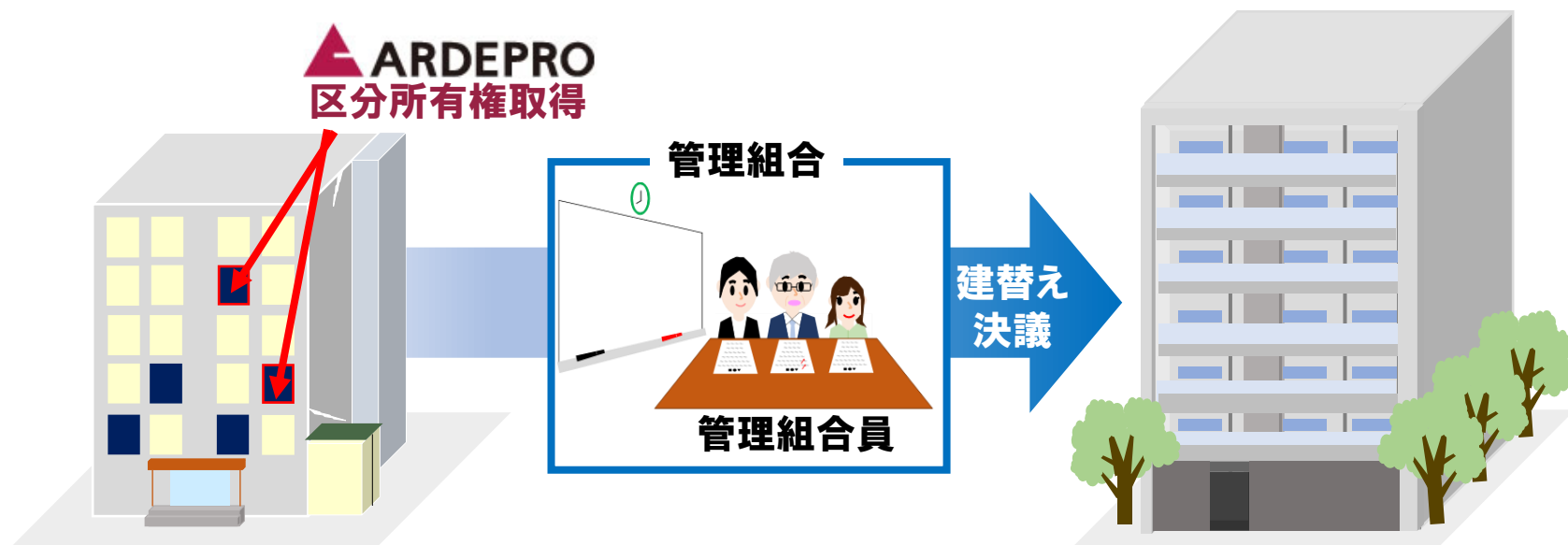
再開発アジャストメント事業—モデル2—

- 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。

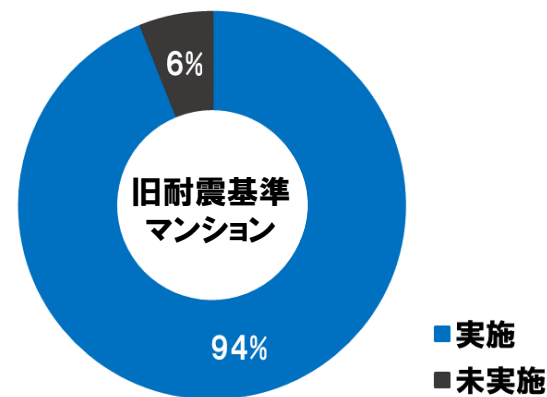


都市開発促進による**社会貢献**
安心安全な地域社会の形成

国策と合致したビジネスモデルで都市開発を促進



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%。



市場規模

国土交通省によると…

- ・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2017年からの20年間で、279万戸増加の見込み。
- ・東京23区のオフィスの平均築年数は30.9年(※2019年1月時点)。

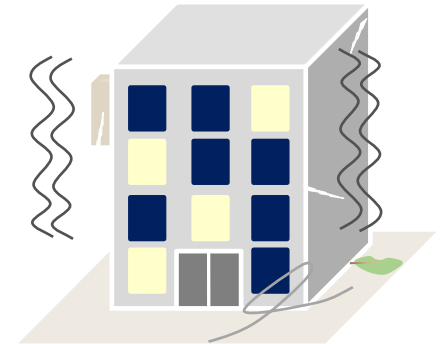


老朽化が進む物件は、**増加**。

今後、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。



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



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



多くの案件情報が寄せられるようになる



当社の**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



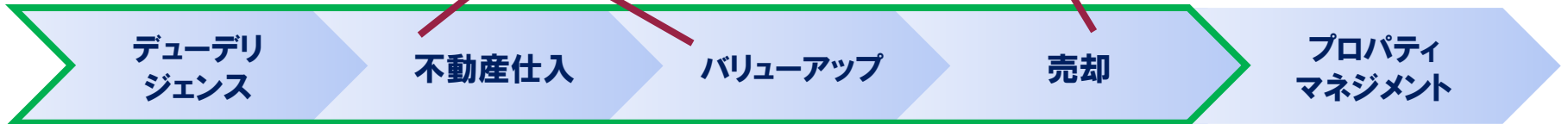
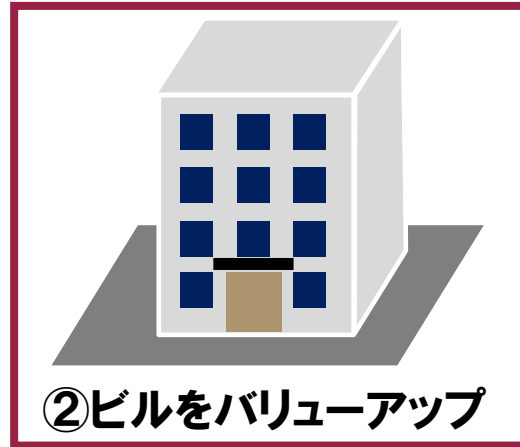
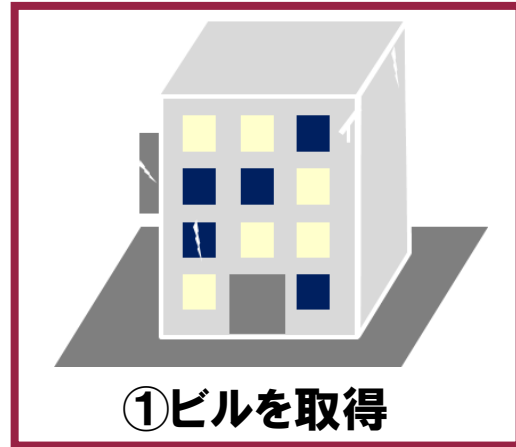
当社社員と権利調整交渉に
秀でた複数の弁護士事務所が
連携した権利調整作業



実績数が増加し、
更に情報が寄せられる

②再活事業

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



平均4~6か月



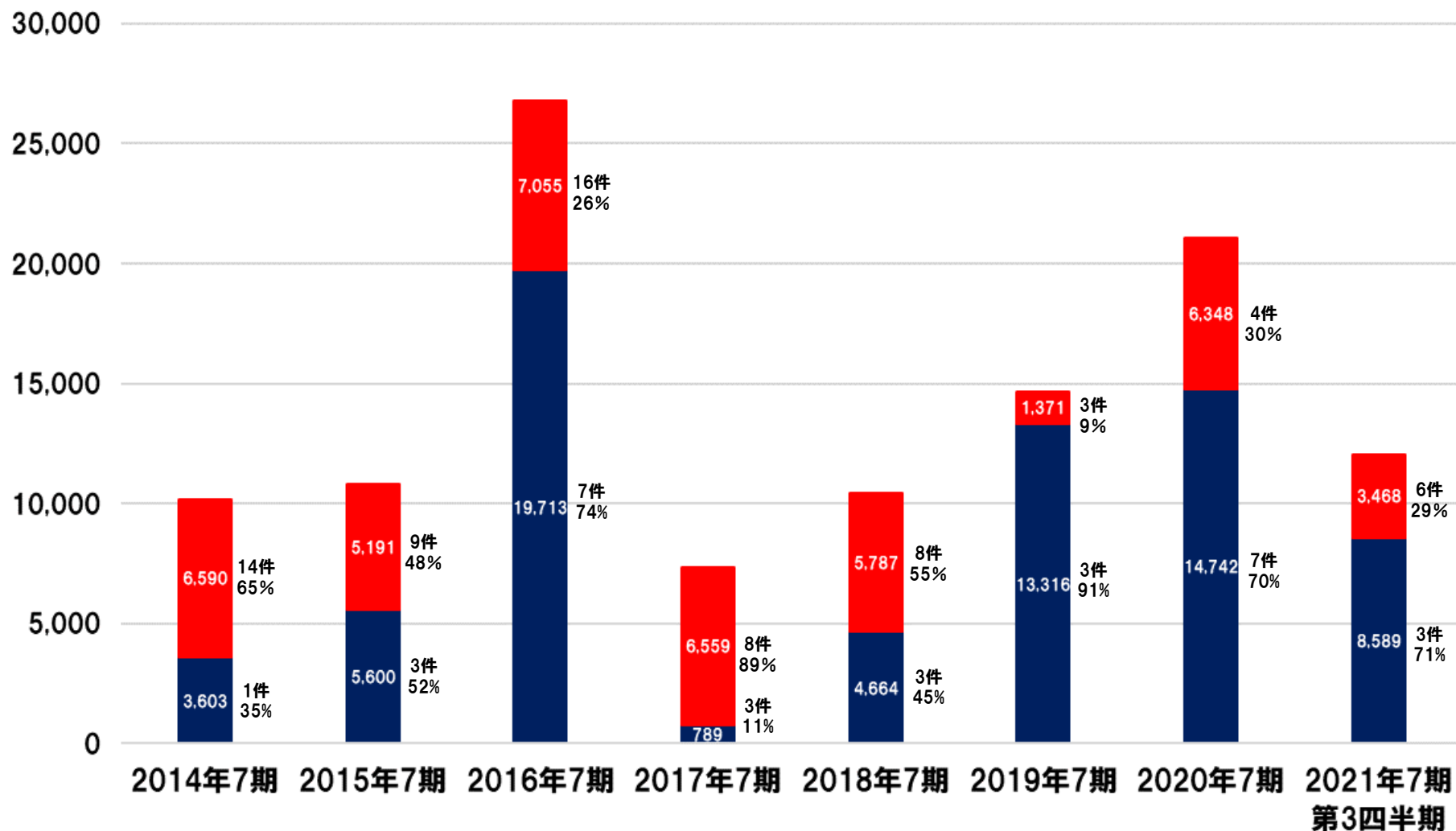
ポイント2 「売り手(仕入)情報」「買い手(売却)情報」の収集力・ネットワーク力

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



3. 参考資料



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 (2020年7月31日現在)
発行済株式数	337,234,159株 (普通株式:単元株=100株) (2020年7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】18名 (2020年7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

2021年7月期(第34期)マネジメント体制

役 職	氏 名
代表取締役社長	椎塚 裕一
取締役常務執行役員営業本部長	秋元 和弥
取締役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	概 要
1988年3月	内装事業を目的に創業
2001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
2002年1月	株式会社アルデプロに商号変更
2004年3月	東京証券取引所マザーズ市場に上場
2007年7月	連結売上高774億円、子会社10社、連結従業員404人、アルデプロ個別売上高749億円、支店・営業所39箇所、従業員200人と規模が最大に
2007年8月	ゴールドマン・サックスグループからの第三者割当増資（株式・CB）により300億円を調達。販売用不動産の仕入を積極化→結果的に多くが不良資産化
2007年8月	BNPパリバのサブプライムローン問題が発覚
2008年9月	リーマンショック
2009年7月	債務超過転落
2009年11月	過年度決算の訂正等により東京証券取引所から特設注意市場銘柄に指定
2010年3月	事業再生ADR手続き申請
2010年6月	事業再生ADR手続き成立。債務超過解消、東証マザーズ市場の上場維持
2011年3月	東日本大震災
2012年4月	特設注意市場銘柄の指定解除
2013年7月	アルデプロ個別売上高31億円、従業員数5人まで縮小
2014年7月	営業部新設、大阪支店開設等により連結売上高104億円、経常利益17億円と急回復

広報担当より

〈当社の紹介記事の掲載〉

2021年4月16日発売の雑誌『株主手帳』2021年5月号に、当社の紹介記事が掲載されました。

雑誌『株主手帳』2021年5月号
青潮出版株式会社発行
不動産特集
一棟ビル、マンションの再活事業展開
専門性や経験実績、交渉ノウハウ生かす
掲載ページ：P.52～P.53



〈決算説明会動画の掲載〉

2020年12月15日開催の当社決算説明会から、当社ホームページに決算説明会の動画を掲載しております。

再活

不動産再活事業を推進します

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2021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。