



「再活」×2

不動産を「再活」し、日本を「再活」する。



平成 27 年 3 月 12 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 保坂光二
(コード番号 8925 東証二部)
問合せ先 常務取締役 久保玲士
(TEL 03-5367-2001)

当社の事業の状況に関するお知らせ

当社は、株主の皆様をはじめ投資者の皆様へ当社の状況を適時適切に発表することを心がけております。本日「平成 27 年 7 月期第 2 四半期累計期間業績予想と実績値の差異に関するお知らせ」や「平成 27 年 7 月期第 2 四半期決算短信〔日本基準〕(連結)」を発表しておりますが、これらの発表を踏まえ当社へのご理解をより深めていただくため、当社の事業の状況や今後の見通しを下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 販売用不動産の売却契約の締結等販売の状況

平成 26 年 11 月 10 日付「販売用不動産の仕入契約締結に関するお知らせ」で発表した東京都港区所在の再開発アジャストメント事業案件につきまして、平成 27 年 3 月 9 日付「販売用不動産の売却契約締結に関するお知らせ」で発表のとおり、買主様と不動産売買契約を締結しました。なお、売却決済日は平成 27 年 5 月 31 日迄の予定であります。

当該再開発アジャストメント案件は、東京都港区六本木に所在し、立地的にも非常に魅力のある物件であります。当社が権利関係を調整し、開発素地として買主様へ売却するという非常に高い利益率が獲得できる案件となっております。平成 27 年 7 月期第 2 四半期の業績に当該物件売却を加味するだけでも、平成 27 年 7 月期通期業績予想における営業利益(24 億円)の約 7 割の達成率となる見込みです。

なお、当該物件以外にも、平成 26 年 12 月 12 日付「第三者割当てにより発行される第 3 回無担保転換社債型新株予約権付社債及び第 7 回新株予約権の募集に関するお知らせ」及び平成 27 年 1 月 27 日付「借入および平成 26 年 12 月に実施した第三者割当てによる第 3 回無担保転換社債型新株予約権付社債および第 7 回新株予約権に関する資金使途の変更に関するお知らせ」の発表以降当社に対する信用力が増し、当社には物件取得の資金力が潤沢にあるとの評価等から当社に寄せられる再開発アジャストメント案件(再開発権利調整案件)情報も顕著に増加しております。今後も再開発アジャストメント事業のトップランナーを目指し積極的に取り組んでまいります。

2. 仕入契約の状況

平成 26 年 11 月 20 日付「販売用不動産の仕入契約締結および事業の状況に関するお知らせ」において、平成 27 年 7 月期の予想売上高 156 億円に相当する販売用不動産の仕入契約が完了した旨お知らせしておりますが、その後も順次仕入契約締結が進んでおります。

本日までの仕入契約締結の状況は次のとおりです。

| 種類 | 件数 |
|-----------------|------|
| 収益マンション | 3 件 |
| 収益ビル | 5 件 |
| 新築マンション | 7 件 |
| ビジネスホテル | 1 件 |
| 再開発アジャストメント事業案件 | 1 件 |
| 合計 | 17 件 |

(注) 再開発アジャストメント事業案件 1 件は上記 1. に記載のとおり、平成 27 年 3 月 9 日付で売却契約締結済み。

3. 当社業績の下期偏重傾向について

平成 26 年 7 月期の四半期ごとの業績予想に対する進捗状況は、平成 26 年 11 月 20 日付「販売用不動産の仕入契約締結および事業の状況に関するお知らせ」で発表しているとおり、売上高の計上が下期に偏重する傾向があります。(下記表ご参照)

下期に偏重する背景としては、不動産会社のみならず多くの企業の決算月が 3 月末となっており、不動産物件の取得や売却が毎年 3 月前後に集中する傾向があるためです。当社もその影響を受け、今期につきましても前期と同様、下期の比重が高いと予測しております。また、在庫回転期間は平成 26 年 7 月期において平均約 2 か月超でしたが、平成 27 年 7 月期第 2 四半期の在庫回転期間は約 3 か月となっております。

在庫回転期間が前期に比べて伸びた理由は、一部物件でバリューアップのためのテナントリーシングに時間を要したこと等もありますが、大きな理由として、全般的に不動産市場が好調であることおよび海外からの日本不動産取得意欲が活況であること等から、より高い売却益が見込めるように慎重に売却時期を判断した結果によるものであります。

平成 27 年 7 月期第 1 四半期の業績の進捗率は下記下段表記載のとおり、予想売上高 156 億円に対して 12.4%、予想経常利益額 22 億円に対して 3.6%、予想当期純利益額 20 億円に対して 3.7%であります。平成 27 年 7 月期第 2 四半期の進捗率は下記下段表記載のとおり、予想売上高 156 億円に対して 8.9%、予想経常利益額 22 億円に対して 4.6%、予想当期純利益額 20 億円に対して 4.6%で、平成 26 年 7 月期第 2 四半期累計期間と比べると進捗率は若干ながら改善しております。

平成 27 年 7 月期におきましても第 3 四半期と第 4 四半期に売上高および利益計上が集中する見込みであり、「1. 販売用不動産の売却契約の締結等販売の状況」に記載のとおり、当該物件の売却により、平成 27 年 7 月期通期業績予想における営業利益につきましては、

下記【平成 26 年 7 月期の四半期ごとの進捗状況】記載の通期営業利益額とほぼ同等の利益水準の計上を見込んでおります。

今後、通期業績予想数値や中期経営計画に修正の可能性が生じる場合には、判明次第お知らせいたします。

【平成 26 年 7 月期の四半期ごとの進捗状況】 (単位: 百万円)

| | 1Q | 進捗率 | 2Q | 進捗率 | 3Q | 進捗率 | 4Q | 進捗率 | 通期合計 |
|--------|----|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 売上高 | 68 | 0.7% | 1,678 | 16.1% | 3,309 | 31.8% | 5,344 | 51.4% | 10,400 |
| 営業利益 | 6 | 0.3% | 56 | 2.6% | 547 | 25.5% | 1,221 | 66.7% | 1,832 |
| 経常利益 | 5 | 0.3% | 45 | 2.5% | 530 | 29.9% | 1,194 | 67.3% | 1,775 |
| 四半期純利益 | 8 | 0.5% | 44 | 2.7% | 529 | 32.4% | 1,049 | 64.3% | 1,632 |

(注 1) 平成 26 年 7 月期第 3 四半期から連結決算を開始しているため、平成 26 年 7 月期第 2 四半期までは個別業績、平成 26 年 7 月期第 3 四半期からは連結業績の数値を記載しております。

(注 2) 1Q は平成 25 年 8 月 1 日から平成 25 年 10 月 31 日まで、2Q は平成 25 年 11 月 1 日から平成 26 年 1 月 31 日まで、3Q は平成 26 年 2 月 1 日から平成 26 年 4 月 30 日まで、4Q は平成 26 年 5 月 1 日から平成 26 年 7 月 31 日までの数値

【平成 27 年 7 月期第 2 四半期の進捗状況】 (単位: 百万円)

| | 1Q | 進捗率 | 2Q | 進捗率 | | | | | 通期予想 |
|--------|-------|-------|-------|-----|--|--|--|--|--------|
| 売上高 | 1,935 | 12.4% | 1,384 | 8.9 | | | | | 15,600 |
| 営業利益 | 121 | 5.1% | 159 | 6.6 | | | | | 2,400 |
| 経常利益 | 80 | 3.6% | 101 | 4.6 | | | | | 2,200 |
| 四半期純利益 | 75 | 3.7% | 91 | 4.6 | | | | | 2,000 |

4. 仕入資金の状況

仕入資金の確保につきましては、平成 26 年 10 月 24 日付「不動産担保融資ファシリティー契約の締結に関するお知らせ」で発表のとおり、ドイツ銀行東京支店と不動産担保融資ファシリティー契約を締結しております。そのほかにも新規取引金融機関の増加や借入金額の増加等徐々にではありますが順調に金融機関の開拓が進んでおります。

平成 27 年 7 月期第 2 四半期末の資金の状況は、現金及び預金残高が約 45 億円であります。これに加えて上記 1. に記載した再開発アジャストメント事業案件の売却をはじめ今後の販売用不動産の売却により資金の獲得が見込まれます。

このような資金の状況を踏まえ、当社は早期に販売用不動産を仕入れてバリューアップやリースアップ、権利調整等を行って売却し、スピードを加速しながらさらに事業を拡大

してまいります。

5. 自己資本の充実、ROE重視の事業

平成27年7月期第2四半期末の財政状態は、総資産111億4百万円、純資産30億6百万円（自己資本比率26.2%）となっております。仮に、平成27年1月27日付「借入および平成26年12月に実施した第三者割当による第3回無担保転換社債型新株予約権付社債および第7回新株予約権に関する資金使途の変更に関するお知らせ」に記載の新生インベストメント&ファイナンス株式会社からの借入36億円を平成27年7月期第2四半期末の財務諸表に反映して自己資本比率を試算すると約19.8%に低下します。当社は、中長期的な自己資本比率の目標を30%としておりますが、金融機関からの借入による販売用不動産の増加などで総資産は増加します。一方、売却活動による利益の積み上げや新株予約権の権利行使などが行われた場合には自己資本が増加するものと考えております。

当社といたしましては、第3回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行により調達した資金や金融機関からの借入れによる資金を活用して、販売用不動産の仕入・売却活動を着実にかつ加速をつけて実施してまいります。そして、自己資本比率30%の維持を図りつつ既存株主様に対しましては、第3回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換や第7回新株予約権の権利行使による普通株式の増加による希薄化を上回る利益の積み上げを目指し、さらにROE（自己資本利益率）を重視した事業の遂行に邁進してまいります。

6. 今後の見通し

平成26年12月12日付「台湾における子会社の設立に関するお知らせ」で発表した台湾における当社子会社「東京房屋仲介股份有限公司」は現地社員の採用も実施し、着々と営業体制を整えております。また、韓国の投資運用会社とも物件情報の交換等を進めております。今後は、日本国内のみならず海外においてもさらに不動産取得や売買に関する様々なネットワークを強化し、国内・国外において事業全体のさらなるスピードアップを目指してまいります。

また、本日付「FIP 投資顧問株式会社の株式の取得（子会社化）に関するお知らせ」記載のとおり、今後、優秀な人材を確保しながら、アセットマネジメント事業及び不動産ファンド事業へも積極的に取り組んでまいります。

これらにより今後、通期業績予想数値や中期経営計画に修正の可能性が生じる場合には、判明次第お知らせいたします。

以上