



決算説明会

2011年10月期 第二四半期（2010年11月1日～2011年4月30日）

決算説明会

株式会社アールエイジ

あったらいいな こんなマンション

空間 Kūkan Creation Consulting

3248 www.early-age.co.jp



01. 2011年10月期第二四半期 決算概要（連結）

第二四半期決算サマリー

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

-----	3
-----	4
-----	5



03.

2011年10月期通期業績計画 における重点施策（連結）

2011年10月期通期業績計画

2011年10月期戸数計画に対する進捗状況

1. 不動産管理運営事業

2. 不動産開発販売事業

” 【今期プロジェクト完成物件】

3. 不動産仲介コンサル事業

-----	17
-----	18
-----	19
-----	20
-----	21
-----	22
-----	23



02. 2011年10月期第二四半期 決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況

売上高に占める各セグメントの構成比率

1. 不動産管理運営事業①・②

2. 不動産開発販売事業①

” [販売実績]①・②・③・④ -- 12・13・14・15

3. 不動産仲介コンサル事業

-----	6
-----	7
-----	8
-----	9・10
-----	11
-----	12・13・14・15
-----	16



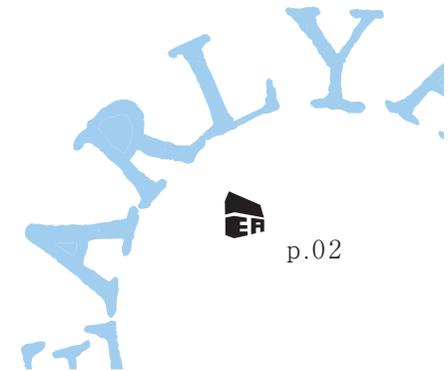
04.

会社概要

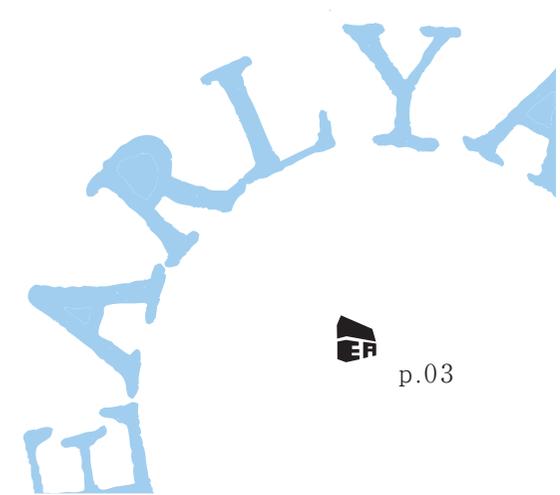
会社概要

問い合わせ先

-----	24
-----	25
-----	26



01 . 2011年10月期 第二四半期 決算概要 (連結)



第二四半期決算サマリー

売上高、営業利益、経常利益ともに前年同期、計画比ともに上回る。

単位：百万円

	対計画 比較					対前年同期 増減率
	2011年10月期 第二四半期（計画） ※平成22年 12月15日発表①	2011年10月期 第二四半期（計画） ※平成23年 5月31日修正発表②	2011年10月期 第二四半期 （実績）	①対計画比	②対計画比	
売上高	1,704	2,187	2,187	128.3%	—	+35.9%
営業利益	187	254	254	135.5%	—	+72.6%
経常利益	160	231	231	144.3%	—	+86.7%
当期純利益	78	124	124	159.6%	—	+75.2%

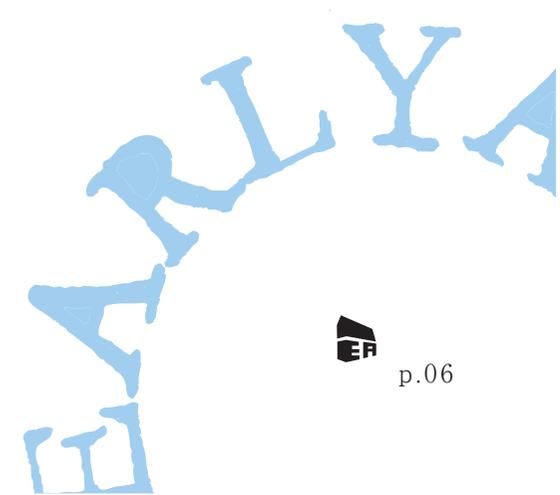
貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円

	2010年10月期	2011年10月期 第二四半期	増減	備考
流動資産	2,623	2,392	△231	
現金及び預金	608	837	229	当期利益、販売用不動産売却他
販売用不動産	1,436	968	△467	+ 新規開発プロジェクト1棟(8室) - 賃貸事業用マンション5棟(55室)売却、中古区分マンション1戸売却
仕掛販売用不動産	468	446	△22	新規開発プロジェクト完成振替1棟(8室)
その他	111	141	29	
固定資産	2,869	2,894	25	
資産合計	5,492	5,286	△205	
負債合計	3,956	3,673	△282	
流動負債	546	492	△54	1年内返済予定の長期借入金の減少
固定負債	3,409	3,181	△228	賃貸事業用マンション売却による長期借入返済
純資産	1,536	1,613	77	
負債・純資産合計	5,492	5,286	△205	
	2010年10月期	2011年10月期 第二四半期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	78	773	695	当期利益増加、販売用不動産の売却による増加
投資活動によるキャッシュフロー	△352	△57	294	前期：賃貸事業用マンション購入
財務活動によるキャッシュフロー	246	△486	△733	賃貸事業用マンション売却に伴う借入金の減少
現金及び現金同等物の期末残高	608	837	229	

自己資本比率 推移	05年10月期	06年10月期	07年10月期	08年10月期	09年10月期	10年10月期	2011年10月期 第二四半期
	14.3	18.0	21.7	24.2	27.5	27.9	30.4

02. 2011年10月期 第二四半期 決算セグメント別概況（連結）



セグメント別概況

単位：百万円

	2010年10月期 第二四半期（実績）	2011年10月期 第二四半期（実績）	売上高 営業利益率	前期比
売上高	1,610	2,187	—	+35.9%
不動産管理運営	1,430	1,439	—	+0.6%
不動産開発販売	79	654	—	+718.8%
不動産仲介コンサル	100	93	—	△6.6%
営業利益	147	254	—	35.9%
不動産管理運営	241	266	18.5%	10.5%
不動産開発販売	△28	52	8.0%	—%
不動産仲介コンサル	18	14	16.0%	△19.6%

	2010年10月期 第二四半期（実績）	2011年10月期 第二四半期（実績）	前期比
管理室数 サブリース	1,876 室	1,914 室	+38 室
管理室数 集金管理	2,697 室	3,080 室	+383 室
自社所有室数	275 室（13 棟）	257 室（14 棟）	— 18 室（+1 棟）
合計室数	4,848 室	5,251 室	+403 室
管理台数 駐車場	3,640 台	3,655 台	+15 台
売却物件数	1 棟 5 室	5 棟 55 室	+4 棟 +50 室

売上高に占める各セグメントの構成比率

11年10期第二四半期 売上高構成比率

単位：百万円

	10年10月期 第二四半期	構成比	11年10月期 第二四半期	構成比
売上高	1,610	100.0%	2,187	100.0%
● 不動産管理運営	1,430	88.8%	1,439	65.8%
● 不動産開発販売	79	4.9%	654	29.9%
● 不動産仲介コンサル	100	6.3%	93	4.3%

不動産管理運営事業

65.8%

賃料売上（自社所有 / サブリース）
管理手数料売上（集金管理）及び
その関連事業全般

不動産開発販売事業

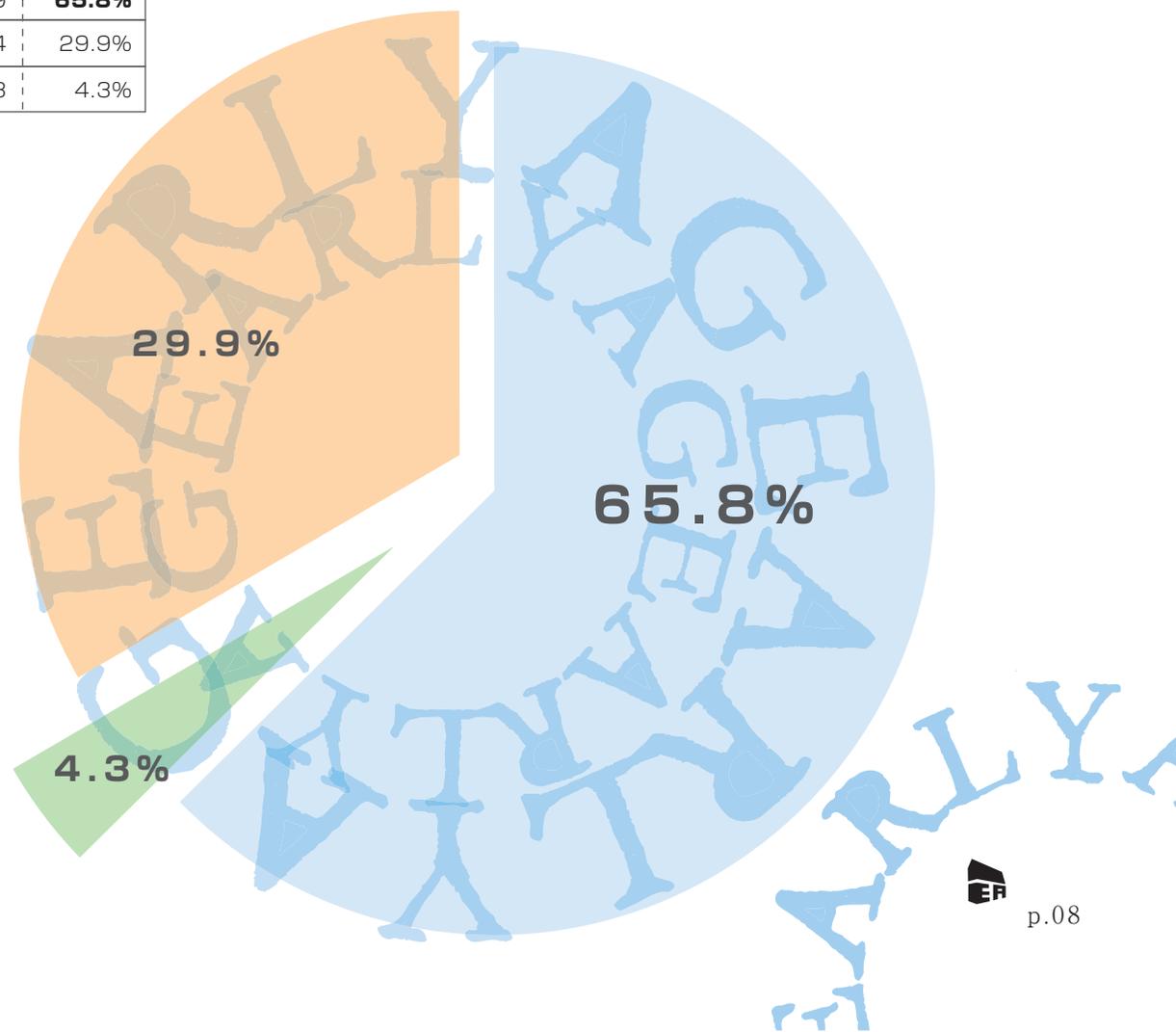
29.9%

賃貸事業用マンションおよび
中古区分マンション・土地・戸建等
の企画開発販売

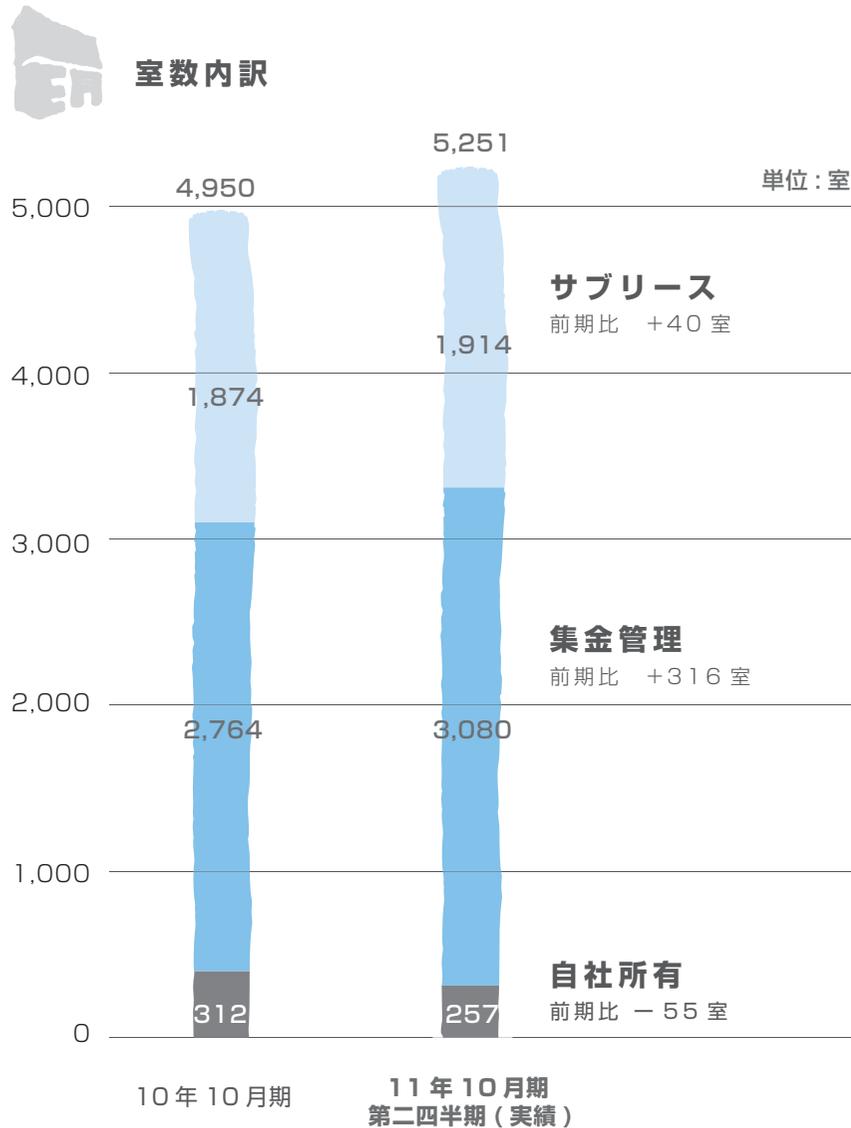
不動産仲介 コンサルティング事業

4.3%

賃貸・売買仲介



1. 不動産管理運営事業①



	10年10月期 (実績)	11年10月期 第二四半期(実績)	前期比
● サブリース	1,874 室	1,914 室	+40 室
● 集金管理	2,764 室	3,080 室	+316 室
● 自社所有数	312 室	257 室	-55 室
合計室数	4,950 室	5,251 室	+301 室

駐車場	3,643 台	3,655 台	+12 台
-----	---------	---------	-------

1. 不動産管理運営事業②

サブリース 40室増	増 加		減 少	
	自社所有物件の売却によるサブリースへの振替	41室	集金管理への契約形態変更	-7室
	金融機関紹介による新築物件の受託	11室	期間満了による解約	-5室
	合計	52室	合計	-12室

集金管理 316室増	増 加		減 少	
	サブリースからの契約形態変更	7室	建壊し、利用形態の変更による解約	-4室
	自社物件の売却による増加	14室		
	既存顧客の追加受注	91室		
	新規顧客からの受注（うち店舗事務所44室）	206室		
	（分譲賃貸）	2室		
合計	320室	合計	-4室	

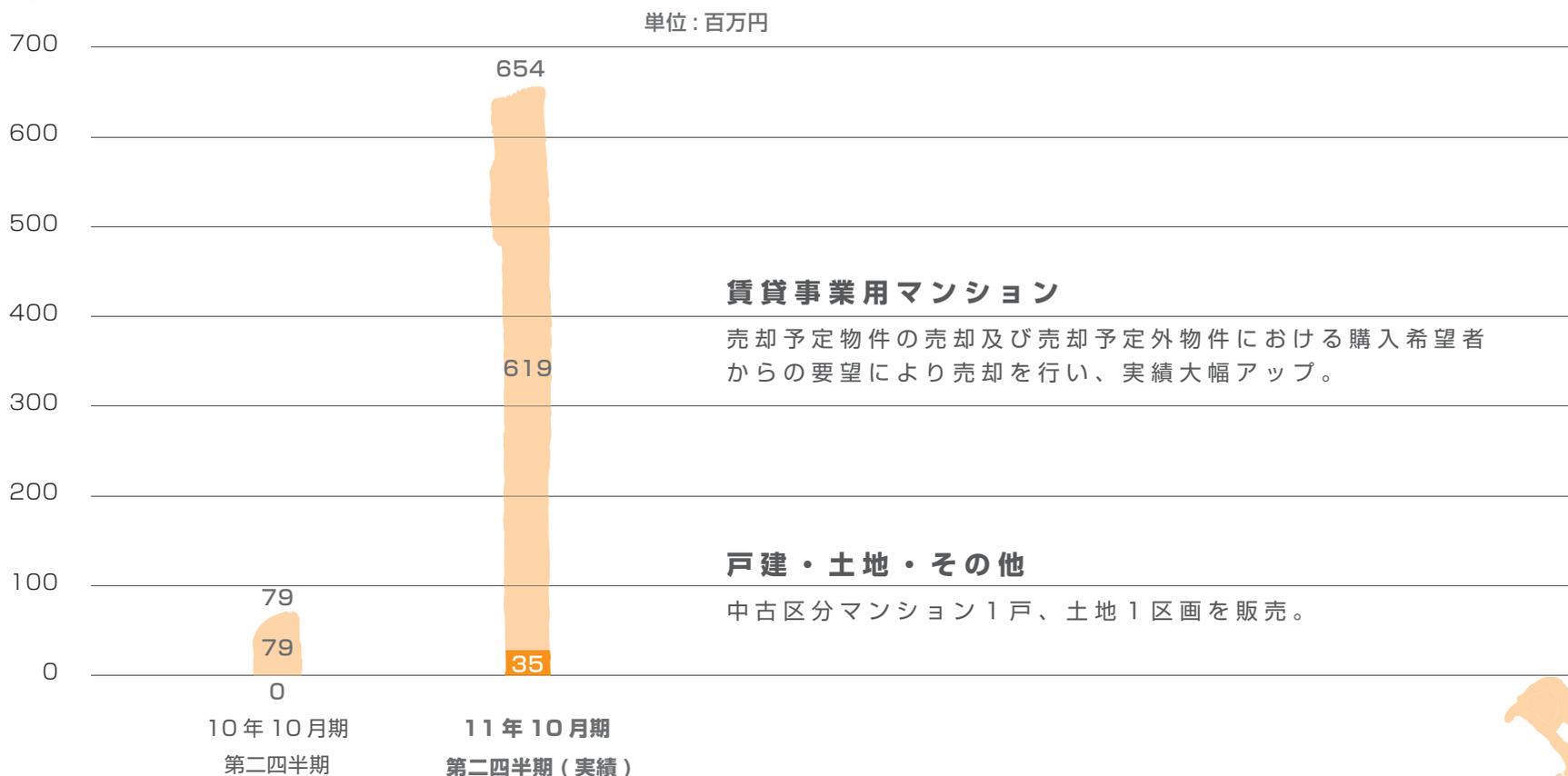
自社所有 5棟55室減	増 加		減 少	
			売却によりサブリースへ形態変更	2棟 / 41室
			売却により管理へ形態変更	3棟 / 14室
合計	0室	合計	5棟 / 55室	

2. 不動産開発販売事業①



売上高内訳

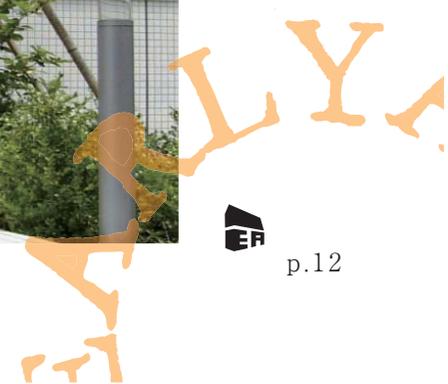
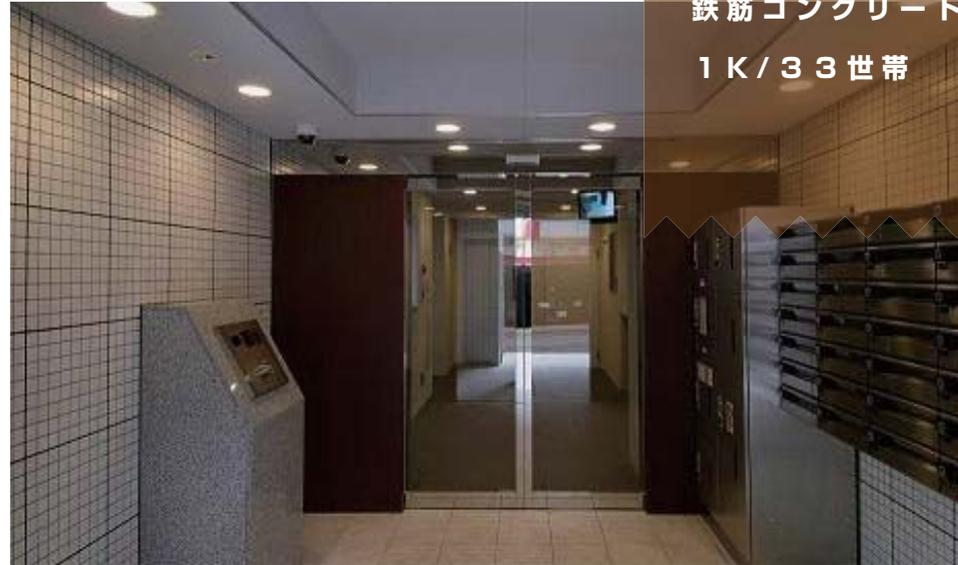
	10年10月期 第二四半期	11年10月期 第二四半期(実績)
● 賃貸事業用マンション	1棟5室	5棟55室
● 戸建・土地・その他	0区画	1戸1区画





松戸市新松戸
鉄筋コンクリート造
1K/33世帯

2. 不動産開発販売事業 [販売実績 ①]





世田谷区松原
鉄筋コンクリート造
1R～1SDK
8世帯

2. 不動産開発販売事業 [販売実績 ②]



2. 不動産開発販売事業 [販売実績 ③]



市川市市川

木造

1R

4世帯

2nd Room



市川市本行徳

木造

2DK

6世帯

Family



市川市本行徳

木造

2DK

4世帯

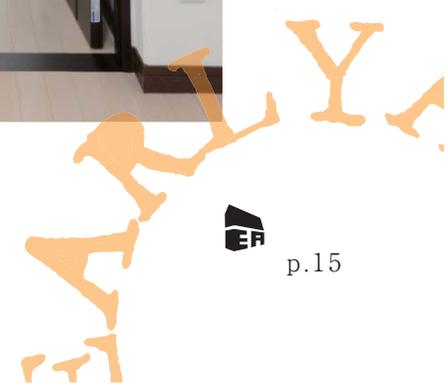
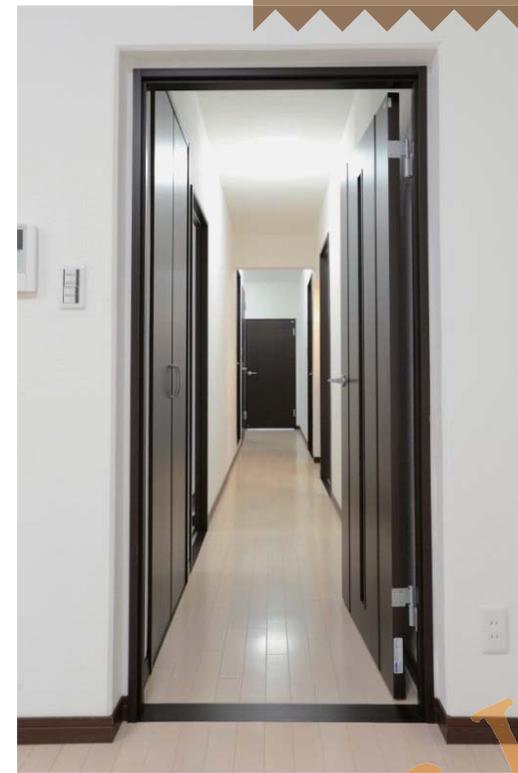
Family





船橋市飯山満町
鉄筋コンクリート造
中古区分マンション
リノベーション

2. 不動産開発販売事業 [販売実績 ④]



3. 不動産仲介コンサル事業

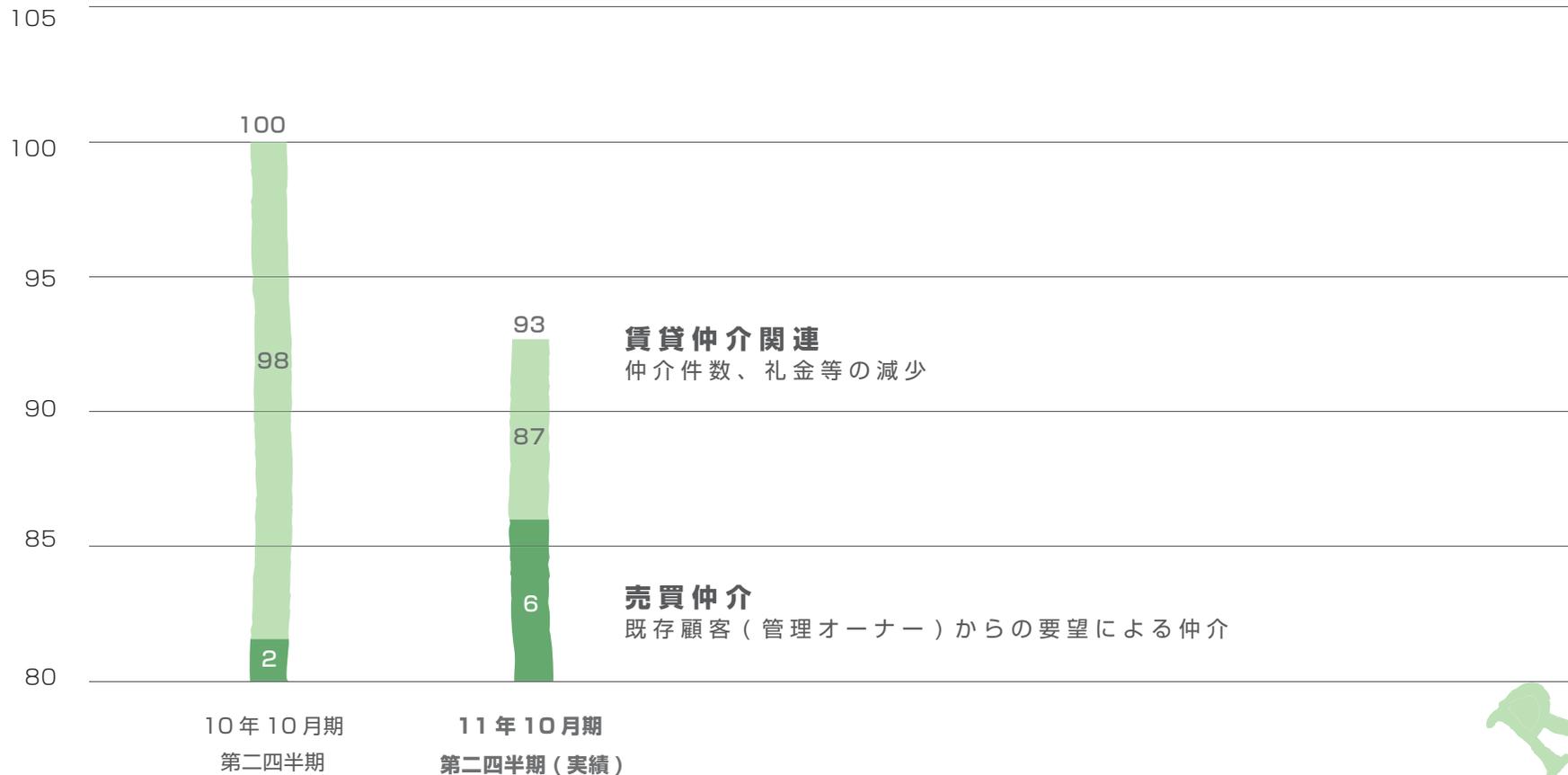
単位：百万円

	10年10月期 第二四半期	11年10月期 第二四半期（実績）
● 賃貸仲介関連	98	87
● 売買仲介	2	6
合 計	100	93

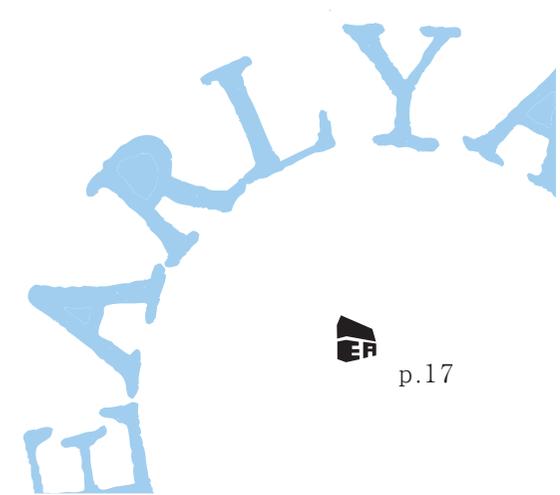


売上高内訳

単位：百万円



03. 2011年10月期通期業績計画における 重点施策（連結）



2011年10月期 通期業績計画

売上高：3,478百万円 経常利益：295百万円

単位：百万円

	2011年10月期 第二四半期（実績）	2011年10月期 （計画）	進捗率 （％）
売上高	2,187	3,478	62.9%
不動産管理運営事業	1,439	2,872	50.1%
不動産開発販売事業	654	430	—
不動産仲介コンサル事業	93	175	53.1%
営業利益	254	350	72.6%
経常利益	231	295	78.3%
当期純利益	124	156	79.5%

2011年10月期 戸数計画に対する進捗状況

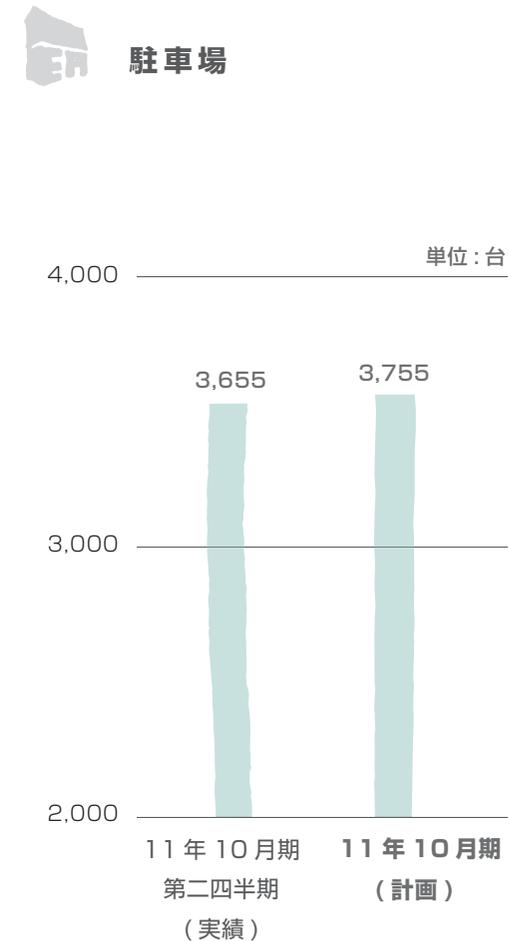
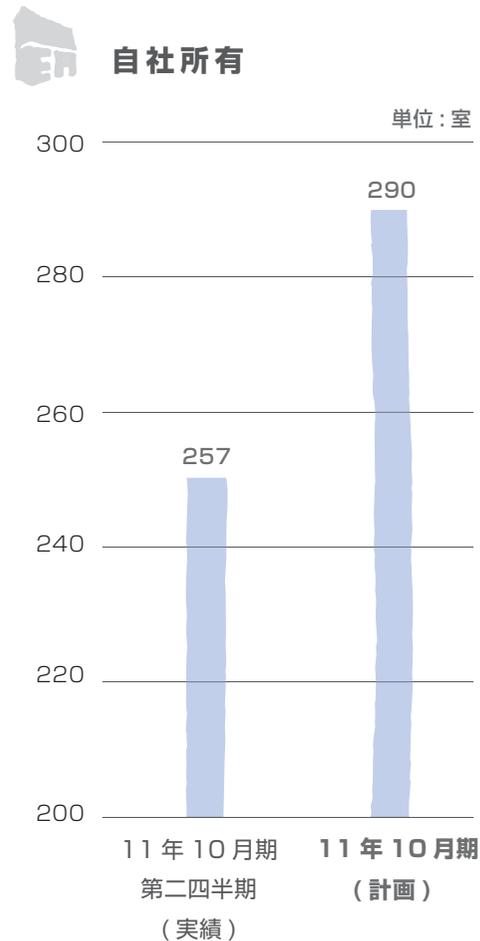
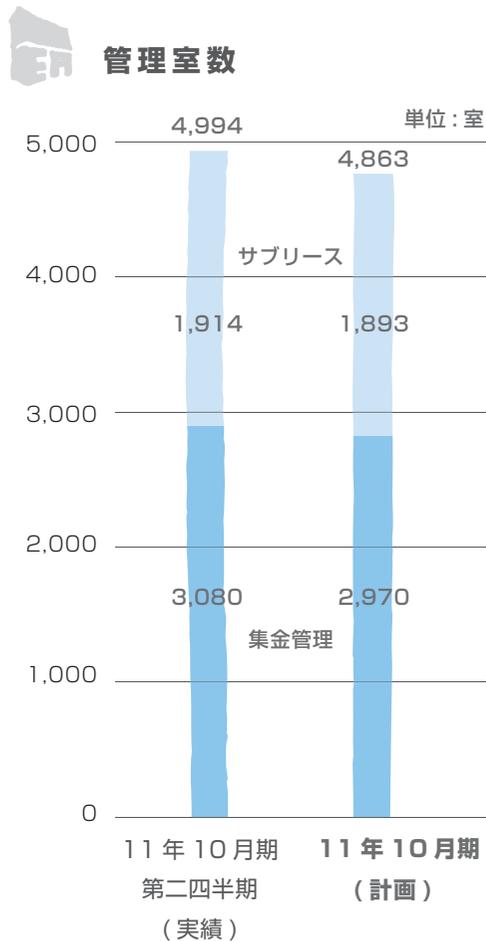
	2010年 10月期 (実績)	2011年10月期 (計画)	2011年10月期 第二四半期(実績)	残数 計画比	
サブリース	1,874室	1,893室	1,914室	—	
集金管理	2,764室	2,970室	3,080室	—	
自社所有数	312室(18棟)	290室(14棟)	257室(14棟)	33室(0棟)	
合計室数	4,950室	5,153室	5,251室	—	
駐車場	3,643台	3,755台	3,655台	100台	
売却 物件 数	賃貸事業用マンション	1棟5室	4棟22室	5棟55室	—
	戸建	—	新築住宅1戸	—	新築住宅1戸
	中古区分マンション	2戸	10戸	1戸	9戸
	土地	7区画	1区画	1区画	—

売上高 11年10月期 計画 2,872百万円 (前期比+0.9%)
 11年10月期第二四半期 実績 1,439百万円 (進捗率 50.1%)

1. 不動産管理運営事業

管理運営事業の進捗状況

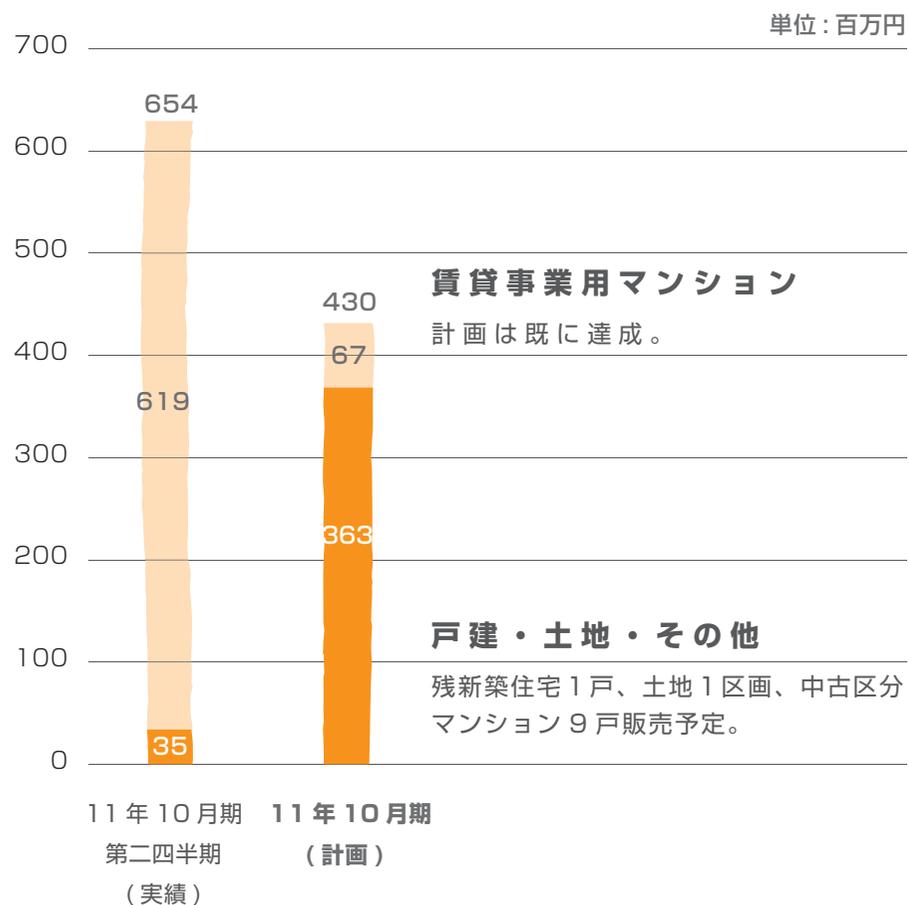
- 全般： 管理室数は順調に進捗し、通期計画を131室上回っている。
- サブリース： 自社所有からの契約変更等により室数が増加し、売上高は順調に進捗。
- 集金管理： 新規顧客の獲得等により室数が増加し、売上高は順調に進捗。
- 自社所有： 物件売却により室数及び売上高とも若干の減少。



2. 不動産開発販売事業

売上高	11年10月期	計画	430百万円（前期比+105.7%）
	11年10月期第二四半期	実績	654百万円

売上高内訳



販売内訳

	2011年10月期 第二四半期 (実績)	2011年10月期 (計画)
○ 賃貸事業用マンション	5棟55室	4棟22室
● 戸建	—	新築住宅1戸
土地	土地1区画	土地1区画
中古区分マンション	中古区分マンション1戸	中古区分マンション10戸



荒川区西日暮里
鉄筋コンクリート造
1R
8世帯
2nd Room

2. 不動産開発販売事業 [今期プロジェクト完成物件]



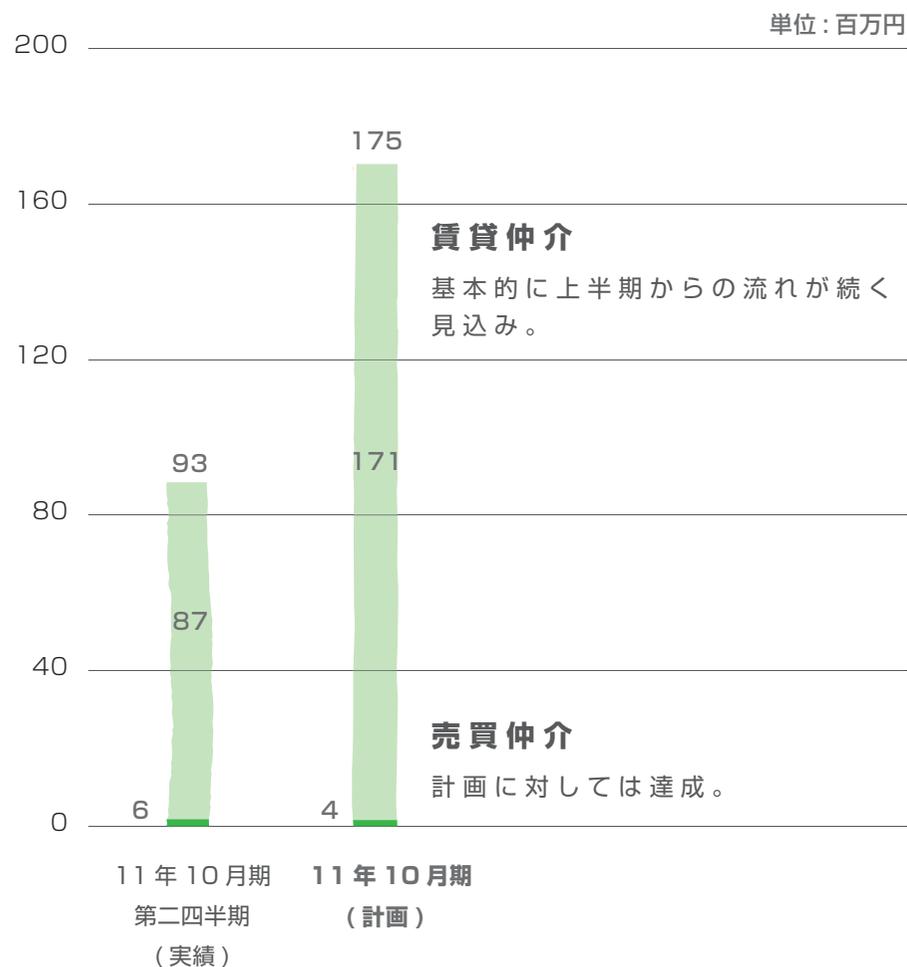
EARLY



3. 不動産仲介コンサル事業

売上高 11年10月期 計画 175百万円 (前期比 △3.8%)
 11年10月期第二四半期 実績 93百万円 (進捗率 53.1%)

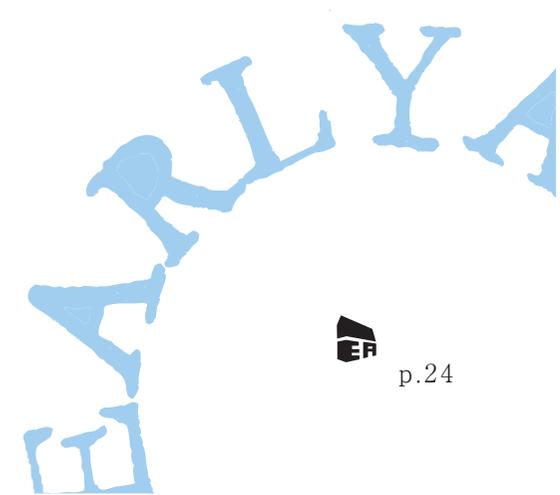
売上高内訳



	2011年10月期 第二四半期 (実績)	2011年10月期 (計画)
● 賃貸仲介関連 (※)	87	171
● 売買仲介	6	4
合 計	93	175

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む

04. 会社概要



04. 会社概要

あったらいいなを実現する
当社に関わる人全てを
HAPPYにする、
ユーザー中心主義

会社名	株式会社アールエイジ
設立	1993年1月
資本金	166,046,500円(2011年4月現在)
代表者	代表取締役 向井山達也
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(4)第5209号
建設業免許	1級建築士事務所設立認可
本社所在地	東京都港区赤坂2-11-7 ATT新館5階
従業員数(連結)	30名 他契約社員・パートアルバイト等30名
事業内容	①不動産管理運営事業 ②不動産開発販売事業 ③不動産仲介コンサル事業
事務所	1事業部+5店舗 (空間事業本部/高円寺店/津田沼店/船橋店/西船橋店/松戸店)
連結子会社	(株)アールエイジ・テクニカル・サービス(100%出資)

EARLY
AGE



株式会社アールエイジ

管理本部 経営企画担当

TEL03-6866-5678 / FAX03-5575-5591

MAIL ir@early-age.co.jp

本資料に記載された業績予想ならびに将来予測は、資料作成時点で入手可能な情報に基づき判断した予想であり、不確実な要素を含んでいます。実際の業績は、様々な要因及び業況の変化により、掲載されている予想とは大きく異なる可能性があることをご了承ください。

本資料及びデータの無断転用はご遠慮ください。