



第22期株主総会 事業説明会

株式会社アールエイジ
代表取締役 向井山 達也



会社名	株式会社アールエイジ
設立	1993年1月
資本金	165,635,750円(2008年10月末現在)
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)	44名 他契約社員・パート・アルバイト等22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)

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



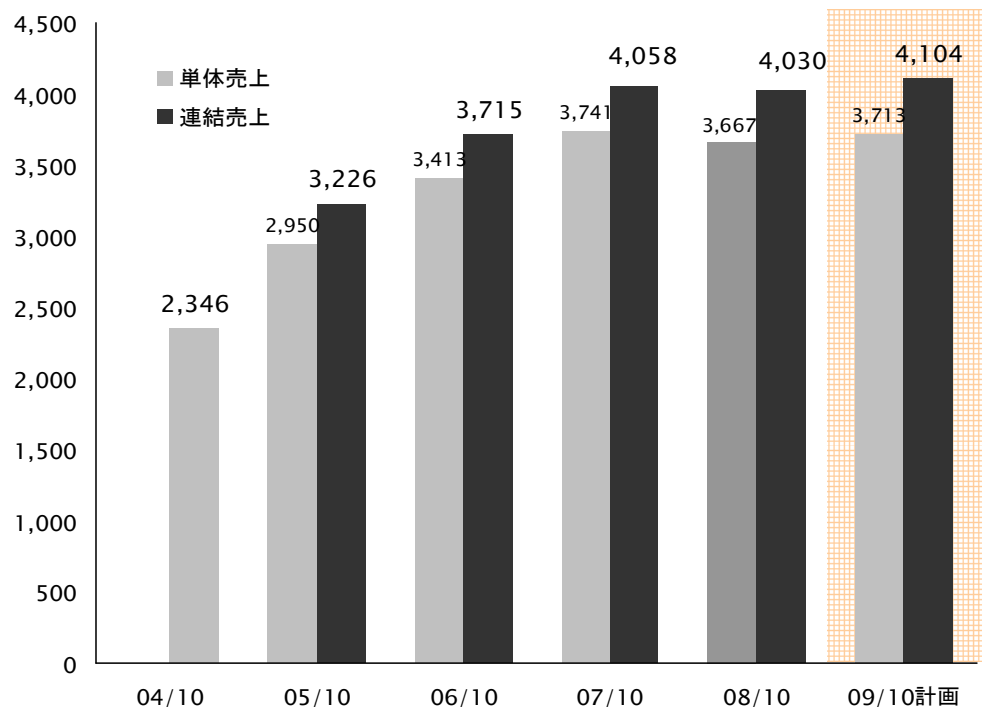
あったらいいなあ こんなマンション
空間 Kukan Creation Consulting

業績推移【04年10月期～08年10月期】



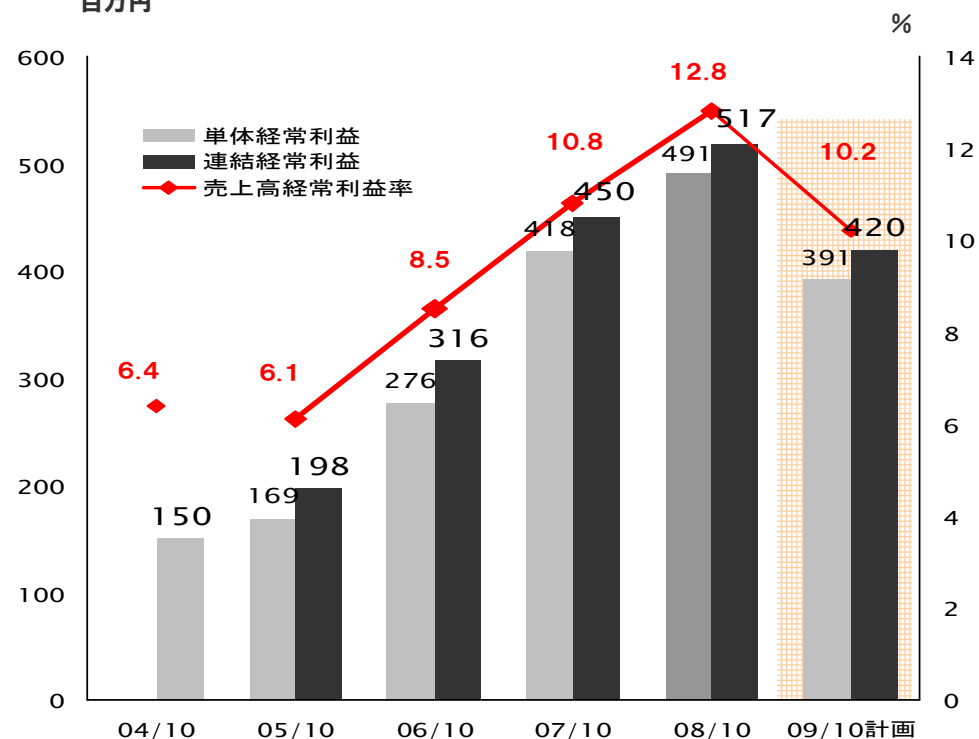
売上高

百万円



経常利益

百万円

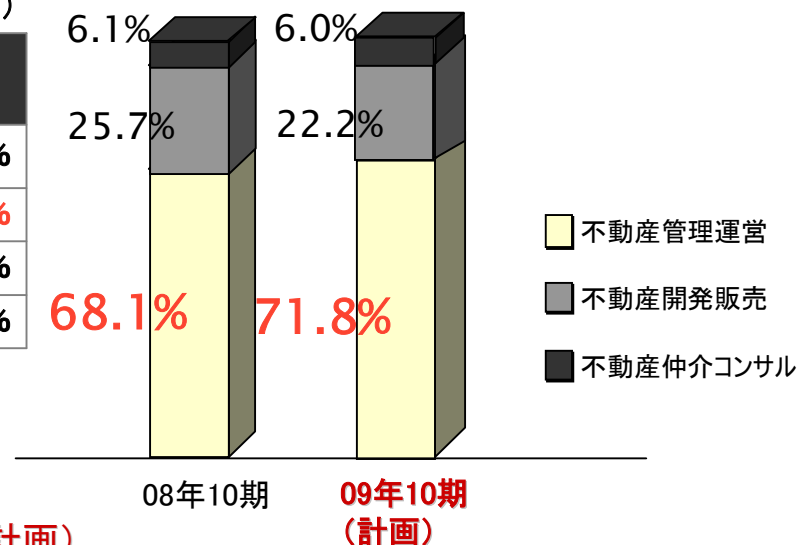


※2005年10月期より㈱アールエイジ・テクニカル・サービスが連結子会社となっております。

売上高に占める各セグメントの構成比率

(百万円)

	08年10月期	構成比	09年10月期 (計画)	構成比
売上高	4,030	100.0%	4,104	100.0%
■ 不動産管理運営	2,746	68.1%	2,944	71.8%
■ 不動産開発販売	1,030	25.7%	908	22.2%
□ 不動産仲介コンサル	246	6.1%	250	6.0%



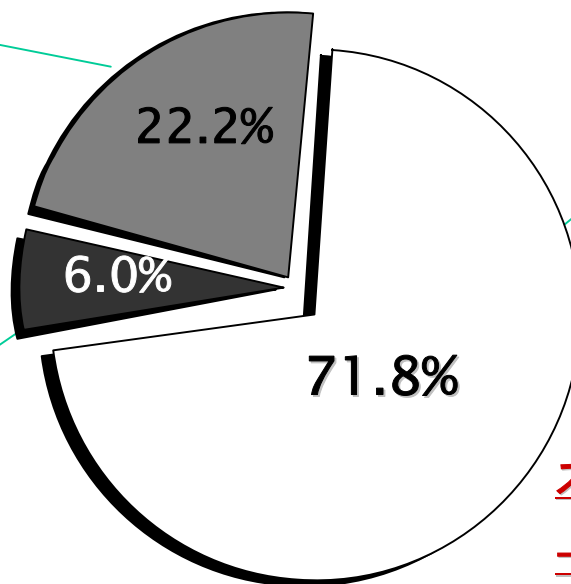
不動産開発販売事業

賃貸事業用マンション等の企画開発販売

不動産仲介コンサルティング事業

地域密着型 賃貸・売買仲介

09年10期 売上高構成比率(計画)



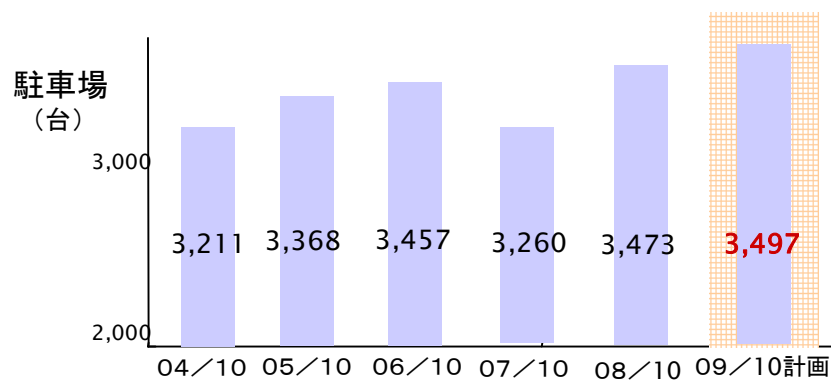
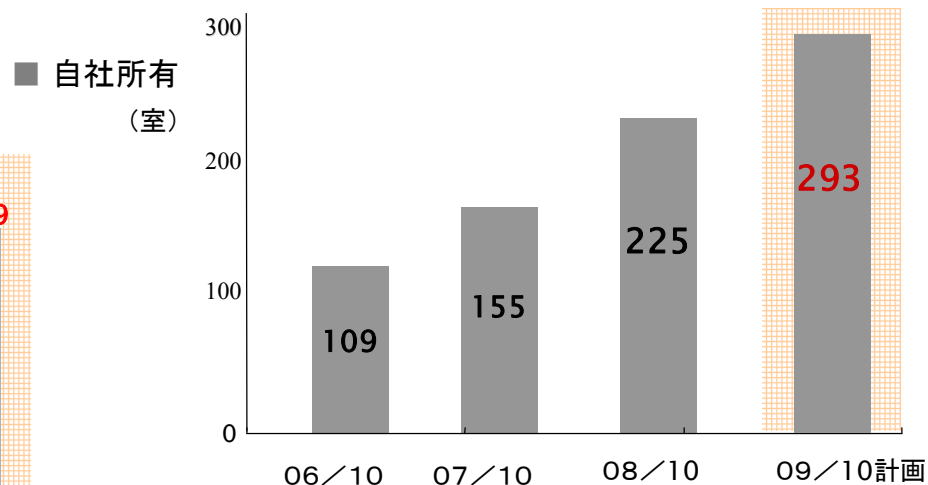
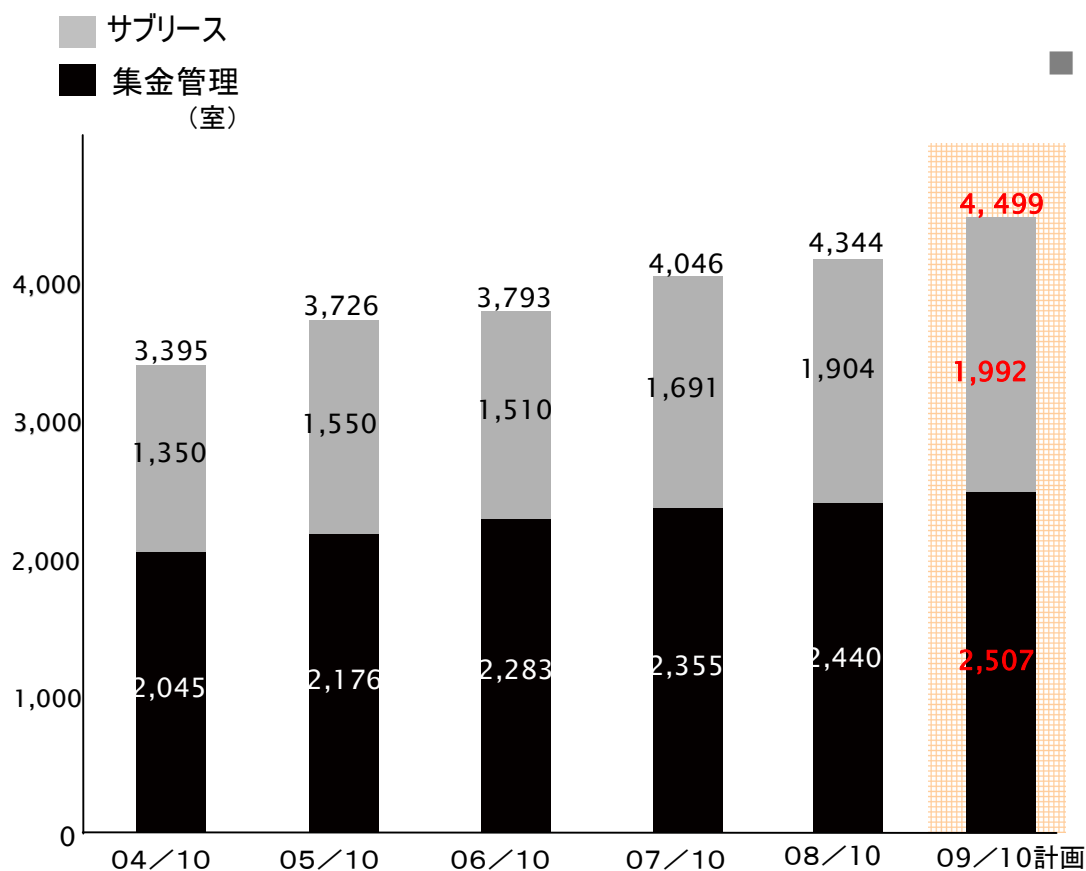
不動産管理運営事業

賃料売上(自社所有/サブリース)・管理手数料売上(集金管理)及びその派生事業全般

**ストック型の「不動産管理運営事業」が拡大
→安定収益構造へ**

08年10期実績

- 1 自社所有物件 → 当社企画開発物件竣工後の保有等により自社所有室数が増加(70室)
- 2 サブリース・集金管理物件 → 各営業所(1事業部5店舗)による新規受注により室数が増加(298室)
- 3 駐車場 → 各営業所(1事業部5店舗)による新規受注により台数が増加(213台)



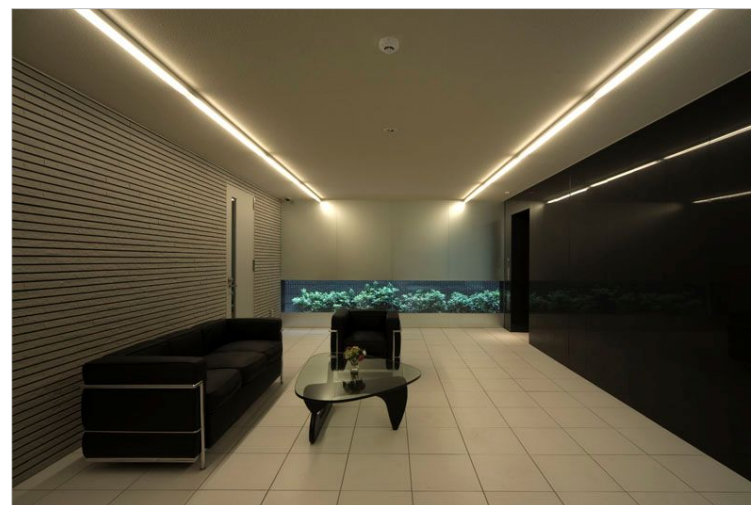
自社所有大型物件 津田沼PJ. = 『Prime Court』稼働開始 1F = 自社使用(津田沼店舗)

【 住居 = 83戸 店舗・事務所 = 2戸 (うち1戸自己使用) 】

2008年3月完成、稼働開始

賃料収入(満室時総額) = 9,028,350円 / 月
108,340,200円 / 年

現在満室稼働中 ※2008年12月現在



□ JR総武線・津田沼駅 徒歩3分 の好立地

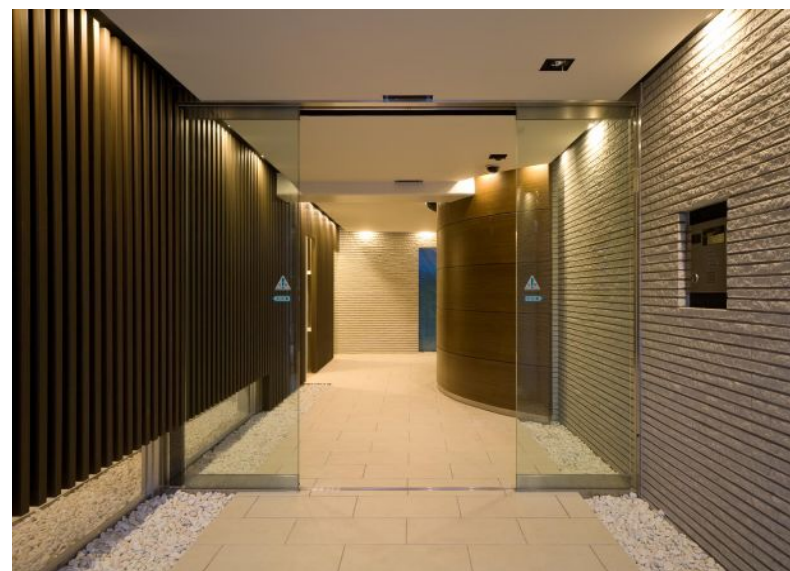
□ 鉄筋コンクリート造8階建、住居83戸・店舗事務所2戸の大型開発物件

自社所有大型物件 船橋PJ.=『Prime Square』 稼動開始

【 住居=42戸 】

2008年12月完成、稼動開始

賃料収入(満室時総額) = 3,613,000円/月
43,356,000円/年



- JR総武線・船橋駅 徒歩4分 の好立地
- 鉄筋コンクリート造10階建、住居42室の大型開発物件

支払報告書

平成20年 11月 1日

PAGE 1

管理(繰上方式)

338,603 円

11月 20日

三井住友 銀行 東京中央

本書をもって領収証とさせていただきます。

毎月送付

No.	契約書名	乳金	敷金	家賃	月給費	駐車場	その他入居	保証金領収	控除	合計	備考
1	管理費	0	0	366,000	0	0	0	0	496	366,000	2009年10月分
2	管理費	0	0	0	0	0	0	0	196	0	2009年11月分
3	管理費	0	0	0	0	0	0	0	20,901	0	2009年11月分
4	管理費	0	0	0	0	0	0	0	20,901	0	2009年11月分

「月間支払報告書」

送金明細、入居者の解約予定、更新予定状況を詳細に紙面で報告。

物件状況報告書

2008.06. Report

全27戸 付属駐車場一有 駐輪場一有

外観

入口

2階通路

駐車場

御報告
・ 外観に劣化が見受けられます。

御提案
・ 外観修繕工事を御提案させて頂く予定です。

御報告
・ 納戸が自然と破れたので張り替えたい。
・ 納戸の張替えを致しました。

御提案
・ 外観修繕工事を御提案させて頂く予定です。

御報告
・ 納戸が自然と破れたので張り替えたい。
・ 納戸の張替えを致しました。

御提案
・ 外観修繕工事を御提案させて頂く予定です。

「月間管理報告書」

物件の状況を詳細に記録。契約項目の清掃チェック及びきめ細かいサービス対応

共用部清掃

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ゴミステーション清掃	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済
ゴミステーション整理	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済
ゴミステーション洗浄	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済
ポスト拭き	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済
照明拭き・蜘蛛の巣除去	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済
共用部デッキブラシ洗浄	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済
ドアインターホン・PS拭き	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済
エントランスドア拭き	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済
手摺上部拭き	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済
駐車場・駐輪場掃き	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済	済

※月ごとの清掃回数を表しています

大規模修繕履歴

2009年10月 非戸ボン交換
2009年10月 非戸ボン交換
2009年10月 非戸ボン交換
2009年10月 非戸ボン交換

月間情報

6月(月間スケジュール)

入居者種別応答

今月(5/21~6/20)は上記の1件です。

毎月送付

入居者斡旋以降は、毎月の家賃の集金、送金、滞納時の立替支払、滞納督促、クレーム対応等をオーナーに変わって全て行い、マンション経営の煩わしさを軽減。物件の快適維持向上の為の巡回清掃及びその報告も行う。

「年間収支管理表」

オーナー様の確定申告にてご活用頂く

年間収支管理表

2009年度

お支払年月	乳金	敷金	家賃	管理費	その他	合計	管理費	広告費	保証料	家賃未納料	戻入金数	お振込金額
平成20年 1月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
2月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
3月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
4月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
5月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
6月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
7月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
8月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
9月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
10月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
11月分	375,000	0	375,000	-480	-1,312	-28,012						366,972
合計	3,750,000	0	3,750,000	-4,800	-13,120	-280,120						3,669,720

毎年1月に送付

毎月一回行う当社
グループ全社員に
よる巡回清掃



H20.11.11実施
風景

管理の基本→清掃！

事例) 低賃料良質アパート

■ 開発コンセプト ■

主要駅徒歩圏内の低賃料良質アパートへの潜在ニーズに応える。一室の専有面積は10㎡前後+ロフト付。また、グロスの張らない低価格物件の取得を希望するオーナーニーズにも応える。

■ 敷地の特性 ■

地積: 10坪前後の狭小地を利用。
単独では効率的利用が難しいとされる土地を取得。

■ 販 売 ■

管理運営事業で信頼関係のある既存オーナーのうち、グロスの張らない物件を希望されるオーナーへ販売。

■ 売 却 後 ■

所有権移転と同時にサブリース契約受託
⇒管理運営事業へ



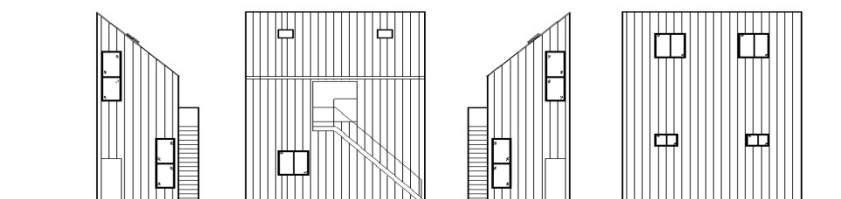
WILL中野坂上

08年12月上旬に完成。
完成と同時に全4室が満室稼働開始。
既存オーナーと商談中。



WILL船橋

08年3月に完成。
完成と同時に全4室が満室稼働開始。
既存オーナーに販売後、サブリース受託。



立面図(WILL中野坂上)

事例) 管理物件(経年) → 買取り → 再販 → 管理物件

《物件の経年》

⇒ 建物、設備の経年による修繕、設備改修費等維持費の増加

⇒ 潜在ニーズ = ①買い替え ②売却 ③再建築

⇒ ここ最近では ② が増加傾向



事例) 中古アパート(所在:千葉県松戸市)
2DK×8世帯

↓
物件の買取り

↓
修繕工事

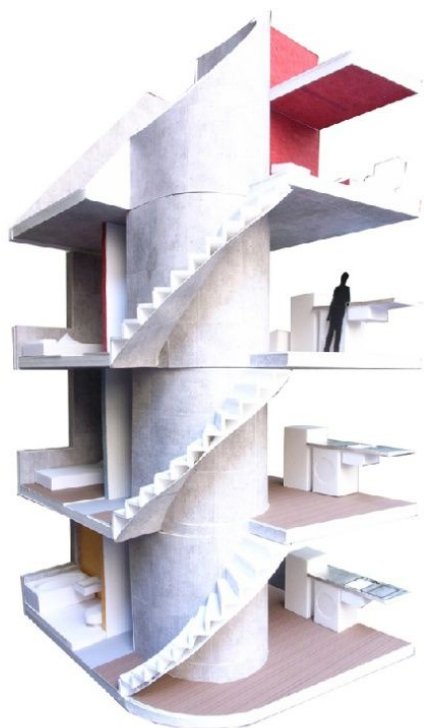
↓
再販

※低グロス物件の需要増
〈短期スパンでの売却〉

新オーナーとの信頼関係の蓄積
～ 再び将来の潜在ニーズへ ～

→ 販売後は再び管理物件として管理運営事業に寄与。

JR中央線 荻窪駅 10分
2009年3月竣工 全5世帯



JR中央線・高円寺駅 9分
2009年2月竣工 全7世帯



株式会社アールエイジ
経営企画室

TEL: 03-6866-5678

FAX: 03-5575-5591

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、記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。