



決算説明会

2011年10月期（2010年11月1日～2011年10月31日）

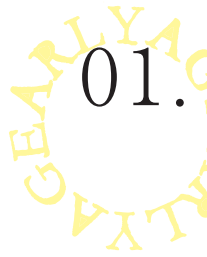
決算説明会

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 決算概要（連結）

決算サマリー	-----	3
貸借対照表 キャッシュフロー計算書	-----	4
	-----	5



03. 2012年10月期通期業績計画 における重点施策（連結）

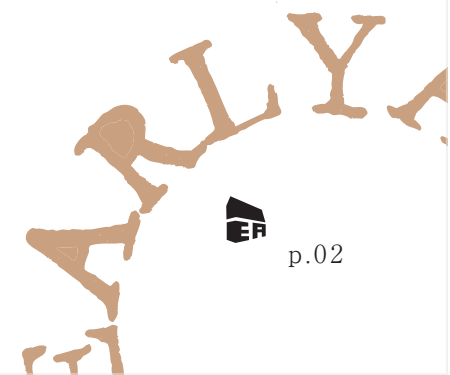
2012年10月期通期業績計画	-----	20
2012年10月期戸数計画に対する進捗状況	-----	21
1. 不動産管理運営事業	-----	22
2. 不動産開発販売事業	-----	23
” 【今期プロジェクト完成物件①・②】	-----	24
3. 不動産仲介コンサル事業	-----	25・26
4. 株主還元について	-----	27
	-----	28



02. 2011年10月期 決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況	-----	6
売上高に占める各セグメントの構成比率	-----	7
1. 不動産管理運営事業①・②・③	-----	8
2. 不動産開発販売事業①	-----	9・10・11
” [販売実績]①・②・③・④・⑤・⑥	-----	12
3. 不動産仲介コンサル事業	-----	13・14・15・16・17・18
	-----	19

会社概要	-----	29
会社概要	-----	30
問い合わせ先	-----	31



01. 2011年10月期 決算概要 (連結)



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 (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 12月5日修正発表②	2011年10月期 (実績)	①対計画比	②対計画比	
売上高	3,478	3,883	3,883	111.6%	100%	+19.9%
営業利益	350	396	396	113.3%	100%	+30.0%
経常利益	295	350	350	118.6%	100%	+35.5%
当期純利益	156	199	199	128.0%	100%	+35.2%

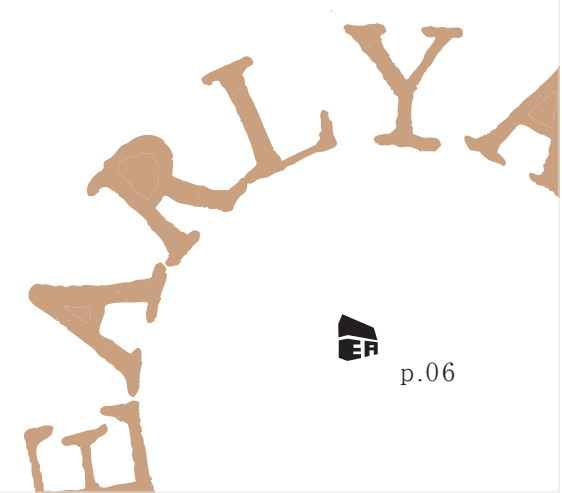
貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円

	2010年10月期	2011年10月期	増減	備考
流動資産	2,623	2,486	△136	
現金及び預金	608	934	325	事業用賃貸マンション等 売却による増加
販売用不動産	1,436	1,056	△380	+ 中古事業用賃貸マンション仕入(1棟4室) - 事業用賃貸マンション売却(5棟55室)
仕掛販売用不動産	468	352	△115	開発中事業用賃貸マンションの完成振替(1棟8室)・土地1区画及び戸建1棟販売
その他	111	144	33	
固定資産	2,869	3,053	184	介護付老人ホーム施設(1棟77室)購入
資産合計	5,492	5,540	48	
負債合計	3,956	3,852	△103	
流動負債	546	586	39	1年内返済予定 長期借入金の減少、短期借入金及び未払法人税等の増加
固定負債	3,409	3,266	△143	長期借入金減少(事業用賃貸マンション売却による借入金の返済)
純資産	1,536	1,688	152	当期利益
負債・純資産合計	5,492	5,540	48	
	2010年10月期	2011年10月期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	78	871	792	事業用賃貸マンション販売及び税金等調整前当期利益の増加
投資活動によるキャッシュフロー	△352	△248	103	有形固定資産の取得による支出の減少
財務活動によるキャッシュフロー	246	△296	△543	新規借入減少及び事業用賃貸マンション売却による借入返済
現金及び現金同等物の期末残高	608	934	325	

自己資本比率 推移(単位%)	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
	21.7	24.2	27.5	27.9	30.4

02. 2011年10月期 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 (実績)	2011年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	3,238	3,883	—	+19.9%
不動産管理運営	2,845	2,899	—	+1.9%
不動産開発販売	209	810	—	+286.5%
不動産仲介コンサル	182	173	—	△5.3%
営業利益	305	396	—	+30.0%
不動産管理運営	463	488	16.9%	+5.4%
不動産開発販売	-20	53	6.5%	-%
不動産仲介コンサル	24	16	9.4%	△33.6%

	2010年10月期 (実績)	2011年10月期 (実績)	前期比
管理室数 サブリース	1,874 室	1,931 室	+57 室
管理室数 集金管理	2,764 室	2,949 室	+185 室
自社所有室数	312 室 (18 棟)	338 室 (15 棟)	+26 室 (-3 棟)
合計室数	4,950 室	5,218 室	+268 室
管理台数 駐車場	3,643 台	3,643 台	±0 台
売却物件数	事業用賃貸マンション 1 棟 5 室 新築住宅 1 戸 中古区分マンション 2 戸 土地 3 区画	事業用賃貸マンション 5 棟 55 室 新築住宅 1 戸 中古区分マンション 2 戸 土地 4 区画	事業用賃貸マンション +4 棟 50 室 新築住宅 ±0 戸 中古区分マンション ±0 戸 土地 +1 区画

売上高に占める各セグメントの構成比率

11年10期 売上高構成比率

単位：百万円

	10年10月期	構成比	11年10月期	構成比
売上高	3,238	100.0%	3,883	100.0%
● 不動産管理運営	2,845	87.9%	2,889	74.5%
● 不動産開発販売	209	6.5%	810	21.0%
● 不動産仲介コンサル	182	5.6%	173	4.5%

不動産管理運営事業

74.5%

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

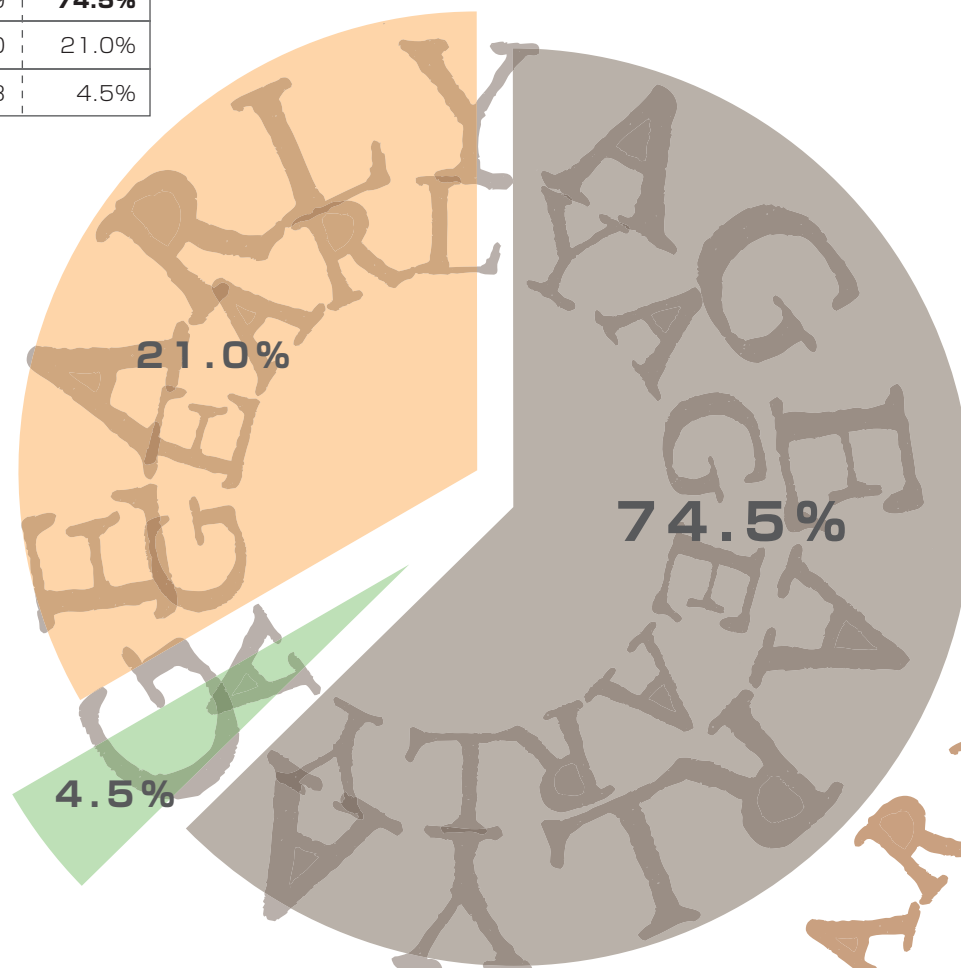
21.0%

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

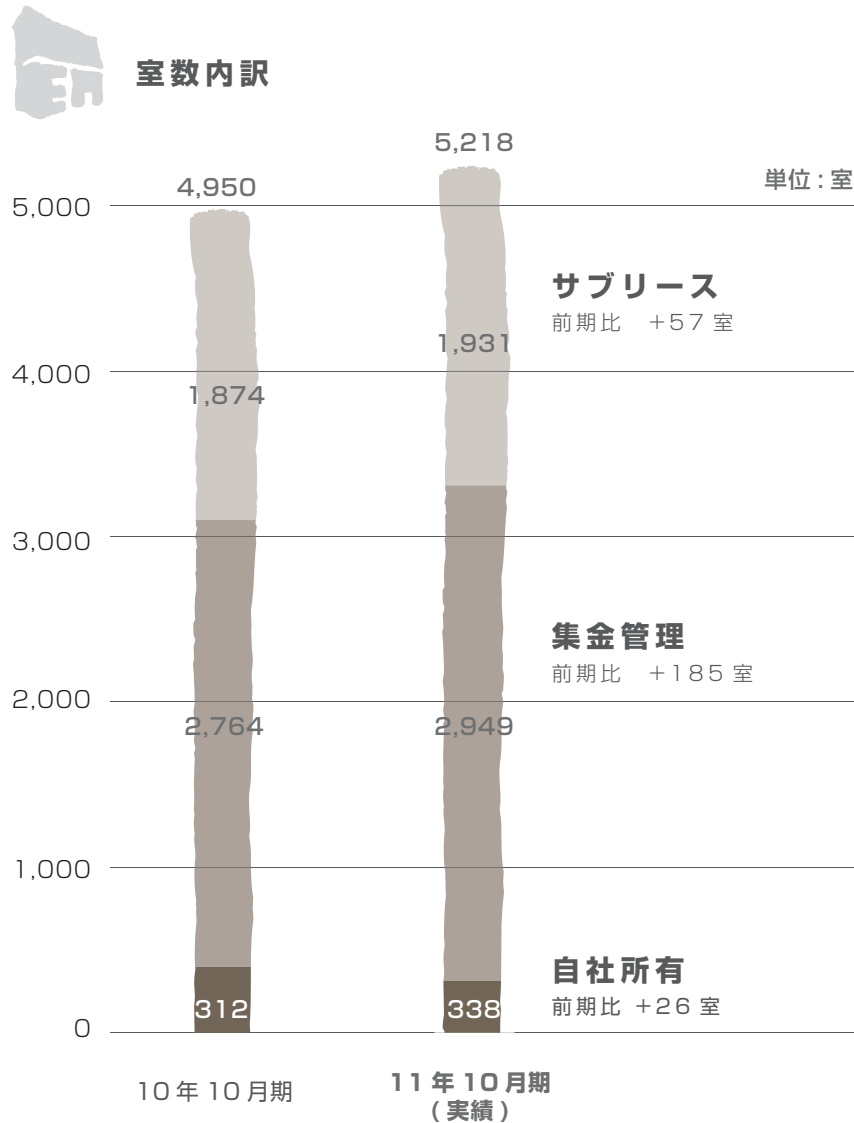
不動産仲介 コンサルティング事業

4.5%

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 (実績)	前期比
● サブリース	1,874室	1,931室	+57室
● 集金管理	2,764室	2,949室	+185室
● 自社所有数	312室	338室	+26室
合計室数	4,950室	5,218室	+268室

駐車場	3,643台	3,643台	±0台
-----	--------	--------	-----

1. 不動産管理運営事業②

サブリース	増加		減少	
	57室増	自社所有物件を売却したことによる振替	41室	集金管理への契約形態変更
	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	-8室
	集金管理からの契約形態変更	22室	所有者都合による解約	-14室
	新規顧客からの受注	12室		
	合計	86室	合計	-29室

集金管理	増加		減少	
	185室増	サブリースからの契約形態変更	8室	建壊し、利用形態の変更による解約
	自社所有物件を売却したことによる振替	14室	所有者都合による解約	-70室
	既存顧客の追加受注	111室	サブリースへの契約形態変更	-22室
	新規顧客からの受注	238室	購入したことにより自社所有物件へ振替	-81室
	合計	371室	合計	-186室

自社所有	増加		減少	
	3棟減 26室増	集金管理物件を購入したことによる振替	2棟81室	売却によりサブリースへ契約形態変更
			売却により集金管理へ契約形態変更	-3棟-14室
	合計	2棟81室	合計	-5棟-55室



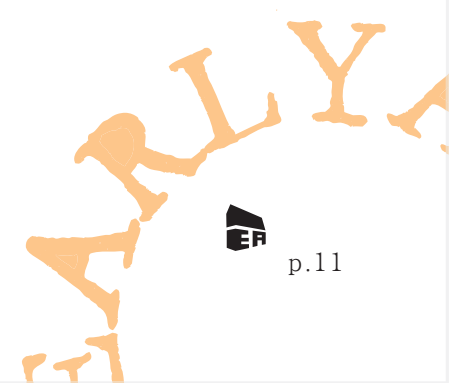
1. 不動産管理運営事業③[所有物件事例]

船橋市宮本

鉄筋コンクリート造

介護付き老人ホーム施設

77世帯



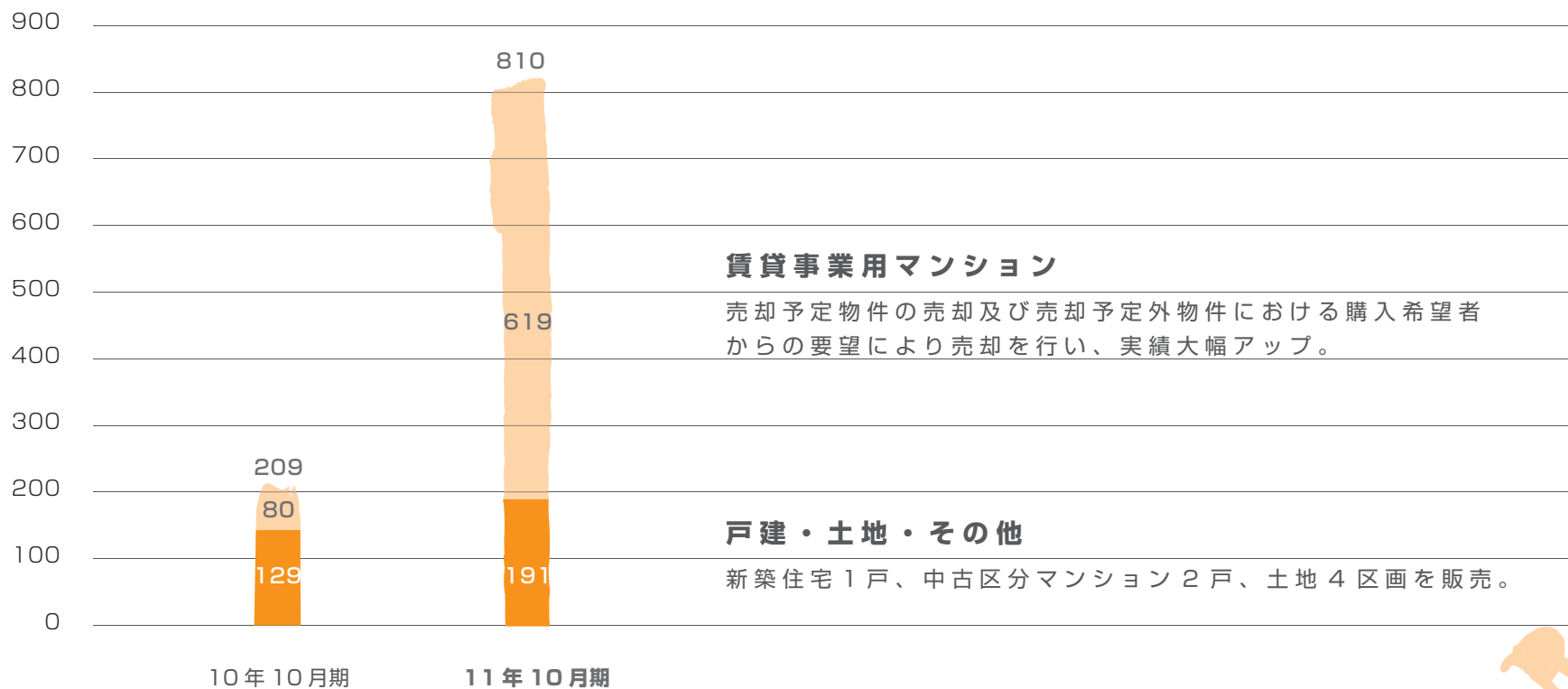
2. 不動産開発販売事業①



売上高内訳推移

販売内訳推移	10年10月期	11年10月期
● 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	新築住宅 1戸 中古区分マンション 2戸 土地 3区画	新築住宅 1戸 中古区分マンション 2戸 土地 4区画

単位：百万円





習志野市津田沼

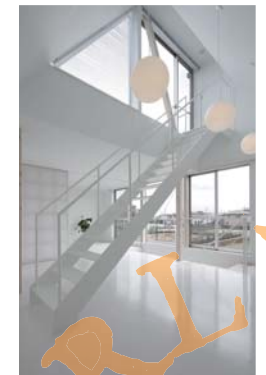
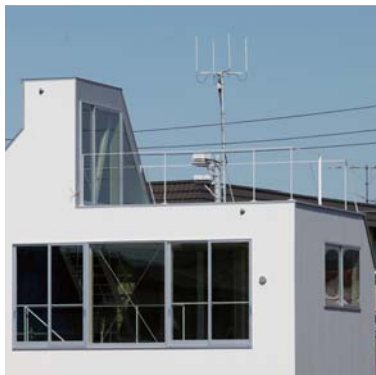
木造

専用住宅

全3区画のうち建売

2棟(B・C)

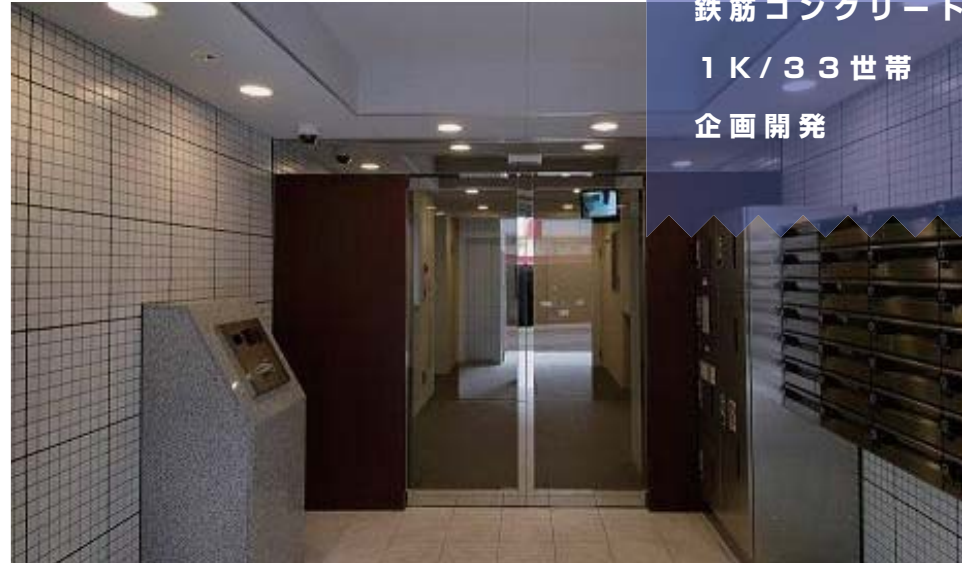
2. 不動産開発販売事業②[販売実績1]





松戸市新松戸
鉄筋コンクリート造
1K/33世帯
企画開発

2. 不動産開発販売事業③ [販売実績 2]





世田谷区松原

鉄筋コンクリート造

1R～1SDK

8世帯

企画開発

2. 不動産開発販売事業④[販売実績3]



EALLY



2. 不動産開発販売事業⑤ [販売実績 4]



市川市市川
木造
1R
4世帯
2nd Room
企画開発



市川市本行徳
木造
2DK
6世帯
Family
中古



市川市本行徳
木造
2DK
4世帯
Family
中古





神奈川県横須賀市秋谷
鉄筋コンクリート造
新築戸建
企画開発

2. 不動産開発販売事業⑥ [販売実績 5]



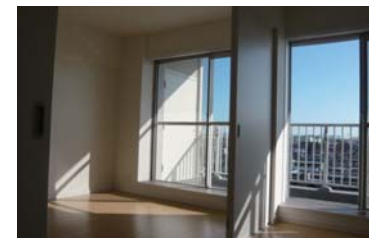
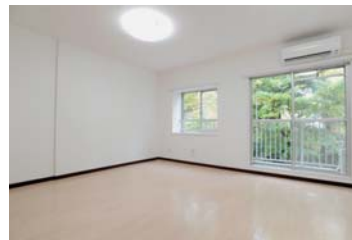
EARLY



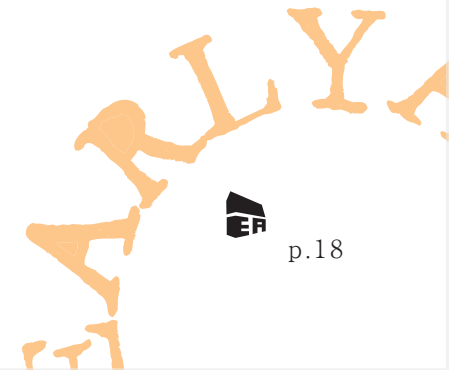


船橋市飯山満町
鉄筋コンクリート造
中古区分マンション
リノベーション

2. 不動産開発販売事業⑦ [販売実績6]



船橋市西船
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



3. 不動産仲介コンサル事業

単位：百万円

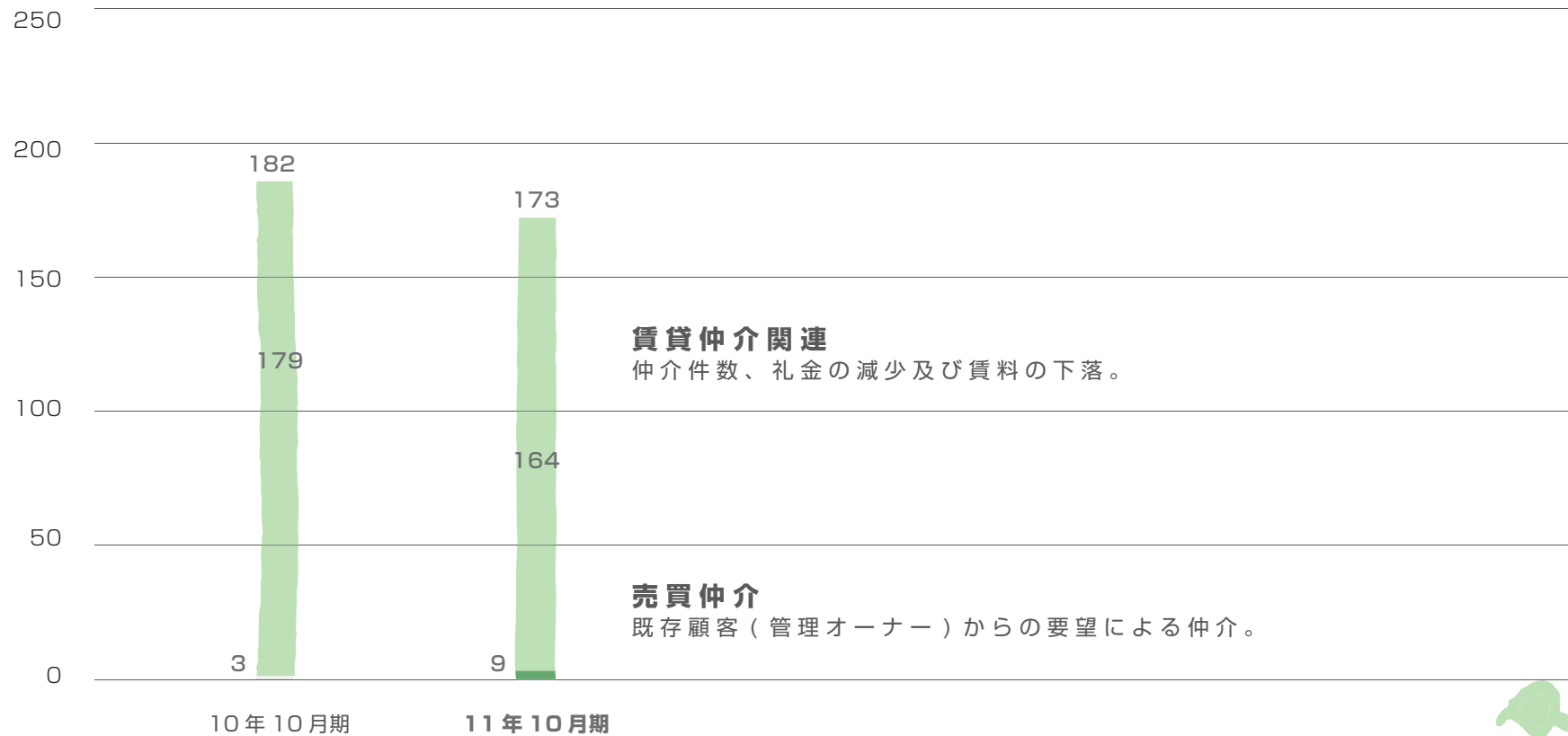
	10年10月期	11年10月期
● 賃貸仲介関連(※)	179	164
● 売買仲介	3	9

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。



売上高内訳

単位：百万円



03. 2012年10月期 通期業績計画（連結） における重点施策（連結）



2012年10月期 通期業績計画

売上高：3,939百万円 経常利益：351百万円

単位：百万円

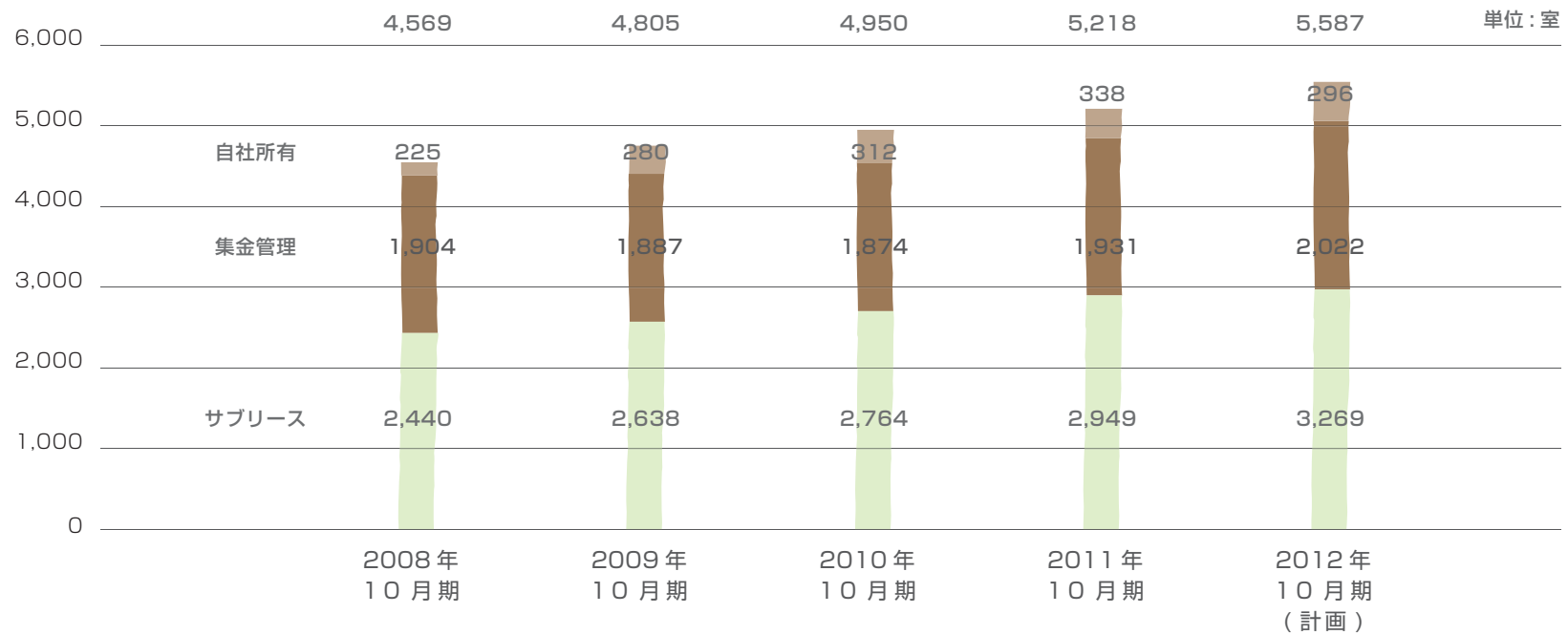
	2011年10月期 (実績)	2011年10月期 (計画)	前期比 (%)
売上高	3,883	3,939	101.5%
不動産管理運営事業	2,899	2,917	100.6%
不動産開発販売事業	801	857	105.7%
不動産仲介コンサル事業	173	165	95.4%
営業利益	396	395	99.8%
経常利益	350	351	100.2%
当期純利益	199	203	101.6%

2012年10月期 管理戸数・販売活動計画

		2011年 10月期 (実績)	2012年 10月期 (計画)	
管理室数 サブリース		1,931室	2,022室	+91室
管理室数 集金管理		2,949室	3,269室	+320室
自社所有数		338室(16棟)	296室(13棟)	-42室(-3棟)
合計室数		5,218室	5,587室	+369室
管理台数 駐車場		3,643台	3,494台	-149台
売却 物件 数	賃貸事業用マンション	5棟55室	3棟42室	-2棟-13室
	新築住宅	1戸	1戸	±0戸
	中古区分マンション	2戸	1戸	-1戸
	土地	4区画	11区画	+7区画

1. 不動産管理運営事業

売上高 12年10月期 計画 2,917百万円(前期比+0.6%)
 11年10月期 実績 2,899百万円

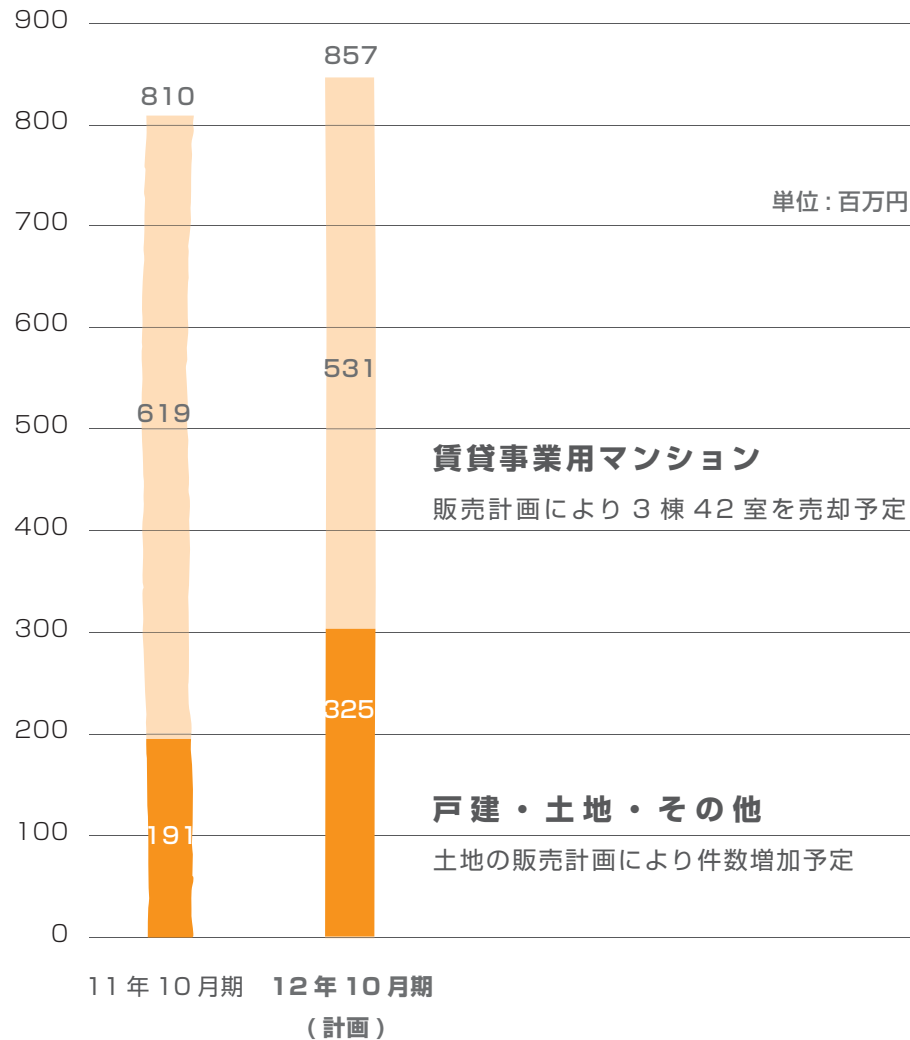


2. 不動産開発販売事業①

売上高 12年10月期
11年10月期

計画 857百万円 (前期比+5.7%)
実績 810百万円

売上高内訳推移



販売内訳推移

	2011年10月期	2012年10月期 (計画)
○ 賃貸事業用マンション	5棟55室	3棟42室
● 戸建	新築住宅1戸	新築住宅1戸
土地	土地4区画	土地11区画
中古区分マンション	中古区分マンション2戸	中古区分マンション1戸



習志野市津田沼

木造

専用住宅

2. 不動産開発販売事業② [今期販売予定物件 1]





中野区野方

鉄筋コンクリート造

事業用賃貸マンション

8世帯

企画開発

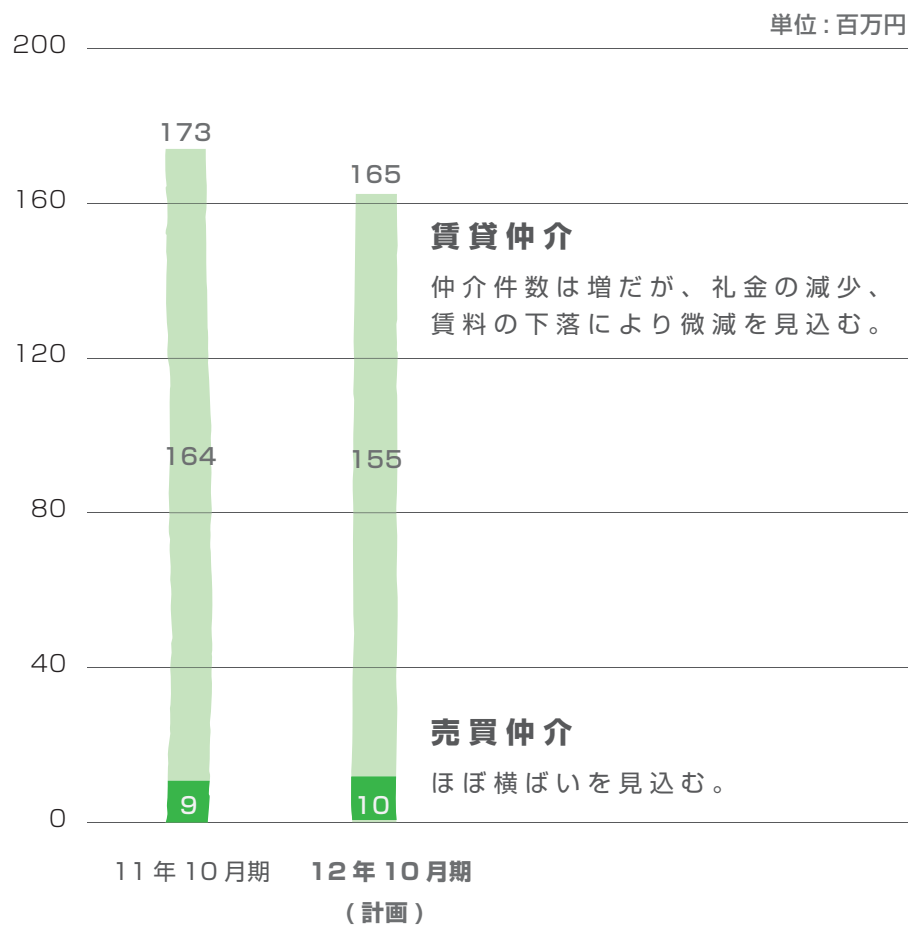
2. 不動産開発販売事業③ [今期販売予定物件 2]



3. 不動産仲介コンサル事業

売上高 12年10月期 計画 165百万円 (前期比 △4.6%)
 11年10月期 実績 173百万円

売上高内訳



EARLY AGENT
 単位：百万円

	2011年10月期 (実績)	2012年10月期 (計画)
● 賃貸仲介関連 (※)	164	155
● 売買仲介	9	10
合計	173	165

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。

4. 株主還元について

当社は、株主様への利益還元を経営の重要な課題と位置づけており、配当政策については中長期的な事業計画に基づき、企業体質の強化と将来の事業展開の為に内部留保の充実を図るとともに業績に応じた安定的な配当を行うことを基本方針としております。

単位：円

	2007年10月期	2008年10月期	2009年10月期	2010年10月期	2011年10月期
1株当たり配当金	2,000	2,500	(※)1,300	1,500	1,600

(※)2009年4月1日に、2009年3月31日最終株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、所有株式を1株につき2株の割当をもって分割しております。



04. 会社概要

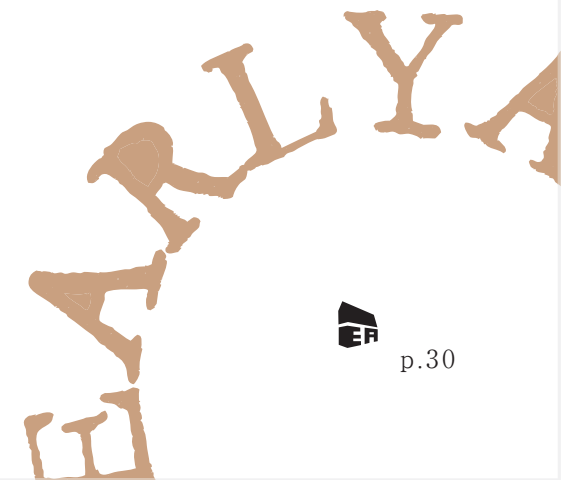


04. 会社概要

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
「不動産業からサービス業へ」



会社名	株式会社アールエイジ
設立	1993年1月
資本金	165,659,000円(2011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)	31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)



GEAR
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。