



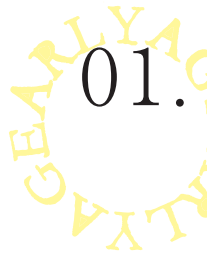
決算説明会

2012年10月期 第二四半期（2011年11月1日～2012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. 2012年10月期 第二四半期
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）	-----	17
2012年10月期通期業績計画	-----	18
2012年10月期戸数計画に対する進捗状況	-----	19
1. 不動産管理運営事業	-----	20
2. 不動産開発販売事業	-----	21
” 【今期プロジェクト完成物件①・②・③】	-----	22・23・24
3. 不動産仲介コンサル事業	-----	25



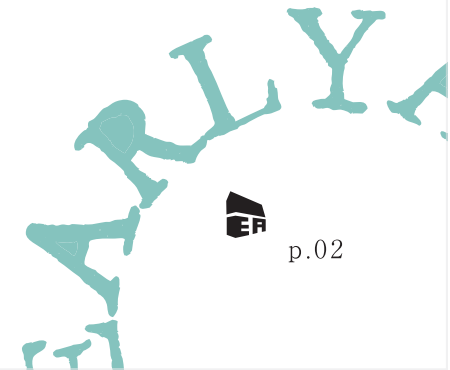
02. 2012年10月期 第二四半期
決算セグメント別概況（連結）

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



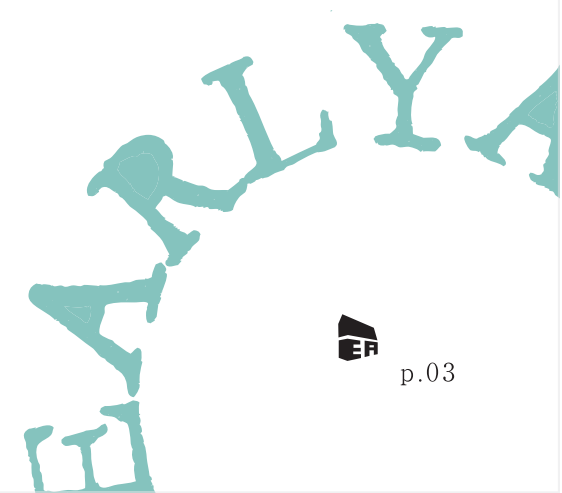
04.

会社概要	-----	26
会社概要	-----	27
問い合わせ先	-----	28





01. 2012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、当期純利益 全て計画比を上回る。

単位：百万円

	対計画 比較			対前年同期 増減率 (%)
	2012年10月期 第二四半期 (計画)	2012年10月期 第二四半期 (実績)	対計画比 (%)	
売上高	1,876	1,959	104.4%	-10.4%
営業利益	188	216	114.9%	-14.8%
経常利益	165	205	124.2%	-11.1%
当期純利益	89	108	121.3%	-12.5%

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

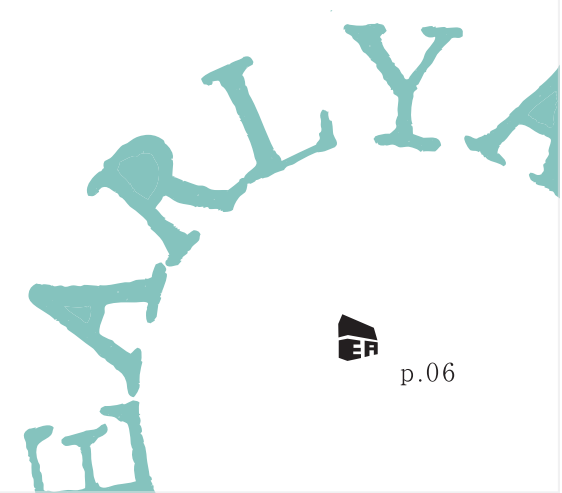
単位：百万円

	2011年10月期	2012年10月期 第二四半期	増減	備考
流動資産	2,486	2,368	△118	
現金及び預金	934	697	△236	事業用賃貸マンション2棟取得。法人税等支払。
販売用不動産	1,056	1,181	125	+ 事業用賃貸マンション仕入(1棟13室) - 事業用賃貸マンション売却(2棟12室)
仕掛販売用不動産	352	351	△1	
その他	144	139	△5	
固定資産	3,053	3,587	533	事業用賃貸マンション購入(1棟119室)
資産合計	5,540	5,955	415	
負債合計	3,852	4,209	357	
流動負債	707	882	174	1年内返済予定長期借入金増加。
固定負債	3,144	3,326	357	事業用賃貸マンション2棟取得による長期借入金増加。
純資産	1,688	1,746	58	
負債・純資産合計	5,540	5,955	415	
	2011年10月期	2012年10月期 第二四半期	備考	
営業活動によるキャッシュフロー	871	△44	四半期純利益及び減価償却費等の資金の増加。 事業用賃貸マンション1棟取得及び法人税等の資金の減少。	
投資活動によるキャッシュフロー	△248	△570	事業用賃貸マンション1棟取得。	
財務活動によるキャッシュフロー	296	378	事業用賃貸マンション2棟取得による長期借入金の増加。	
現金及び現金同等物の期末残高	934	697		

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	11年10月期	2012年10月期 第二四半期
	21.7	24.2	27.5	27.9	30.4	29.3



02. 2012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

	2011年10月期 第二四半期 (実績)	2012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	2,187	1,959	—	△10.4%
不動産管理運営	1,439	1,513	—	+5.1%
不動産開発販売	654	365	—	△44.2%
不動産仲介コンサル	93	80	—	△13.4%
営業利益	254	216	—	△14.8%
不動産管理運営	266	252	16.7%	△5.5%
不動産開発販売	52	39	10.8%	△25.1%
不動産仲介コンサル	14	2	2.9%	△84.2%

	2011年10月期 第二四半期 (実績)	2012年10月期 第二四半期 (実績)	前期比
管理室数 サブリース	1,914 室	1,909 室	△5 室
管理室数 集金管理	3,080 室	2,879 室	△201 室
自社所有室数	257 室 (14 棟)	458 室 (16 棟)	+201 室 (+2 棟)
合計室数	5,251 室	5,246 室	△5 室
管理台数 駐車場	3,655 台	3,572 台	△83 台
売却物件数	5 棟 55 室	2 棟 12 室	△3 棟 △43 室

売上高に占める各セグメントの構成比率

12年10期 第二四半期 売上高構成比率

単位：百万円

	11年10月期 第二四半期	構成比	12年10月期 第二四半期	構成比
売上高	2,187	100.0%	1,959	100.0%
● 不動産管理運営	1,439	65.8%	1,513	77.2%
● 不動産開発販売	654	29.9%	365	18.7%
● 不動産仲介コンサル	93	4.3%	80	4.1%

不動産管理運営事業

77.2%

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

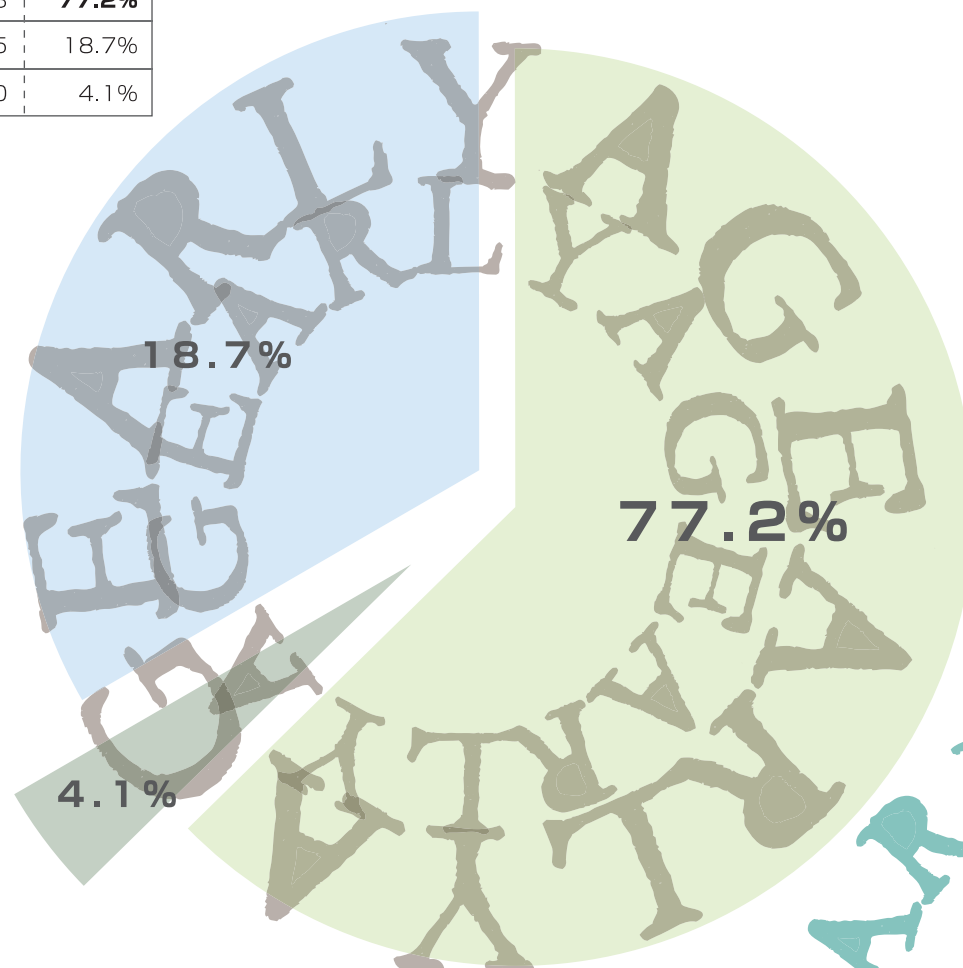
18.7%

賃貸事業用マンションおよび
土地・戸建等の企画開発販売

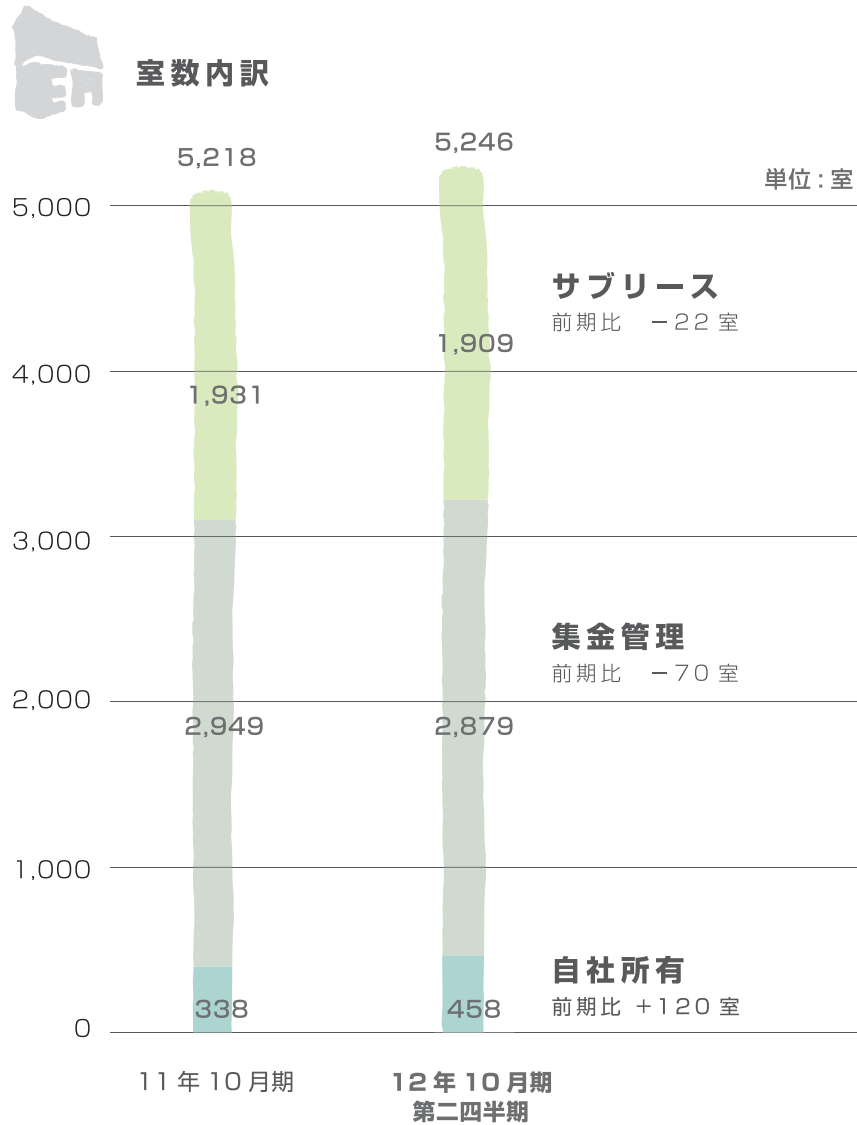
不動産仲介 コンサルティング事業

4.1%

賃貸・売買仲介



1. 不動産管理運営事業①



	11年10月期 (実績)	12年10月期 第二四半期 (実績)	前期比
● サブリース	1,931室	1,909室	-22室
● 集金管理	2,949室	2,879室	-70室
● 自社所有数	338室	458室	+120室
合計室数	5,218室	5,246室	+28室

駐車場	3,643台	3,572台	-71台
-----	--------	--------	------

不動産管理運営事業②

サブリース 22室減	増加	減少
	自社所有物件を売却したことによる振替 8室	集金管理への契約形態変更 -5室
	集金管理からの契約形態変更 1室	期間満了による解約 -26室
	合計 9室	合計 -31室

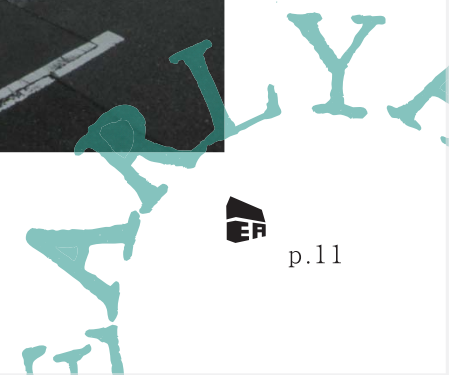
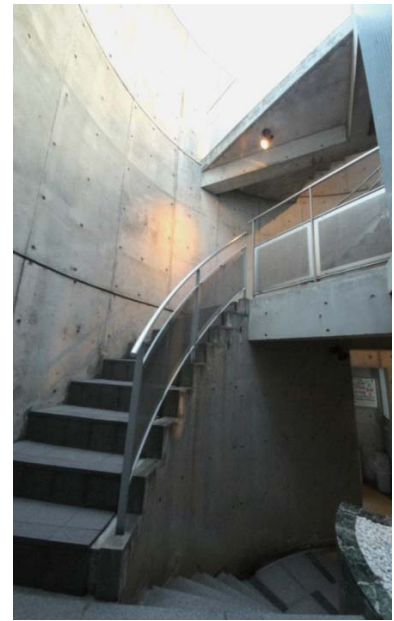
集金管理 70室減	増加	減少
	サブリースからの契約形態変更 5室	サブリースへの契約形態変更 -1室
	既存顧客の追加受注 41室	購入による自社所有物件へ振替 -132室
	新規顧客からの受注 53室	解約 -36室
	合計 99室	合計 -169室

自社所有 0棟 120室増	増加	減少
	管理物件を購入したことによる振替 2棟132室	売却により管理終了 -1棟-4室
	合計 +2棟132室	売却によりサブリースへ契約形態変更 -1棟-8室 合計 -2棟-12室

不動産管理運営事業③ [新規取得物件]



渋谷区松濤
鉄筋コンクリート造
4階建 13世帯
1LDK 2DK





不動産管理運営事業④[新規取得物件]

江戸川区西葛西

鉄骨造

6階建 119世帯

1K



EARLY



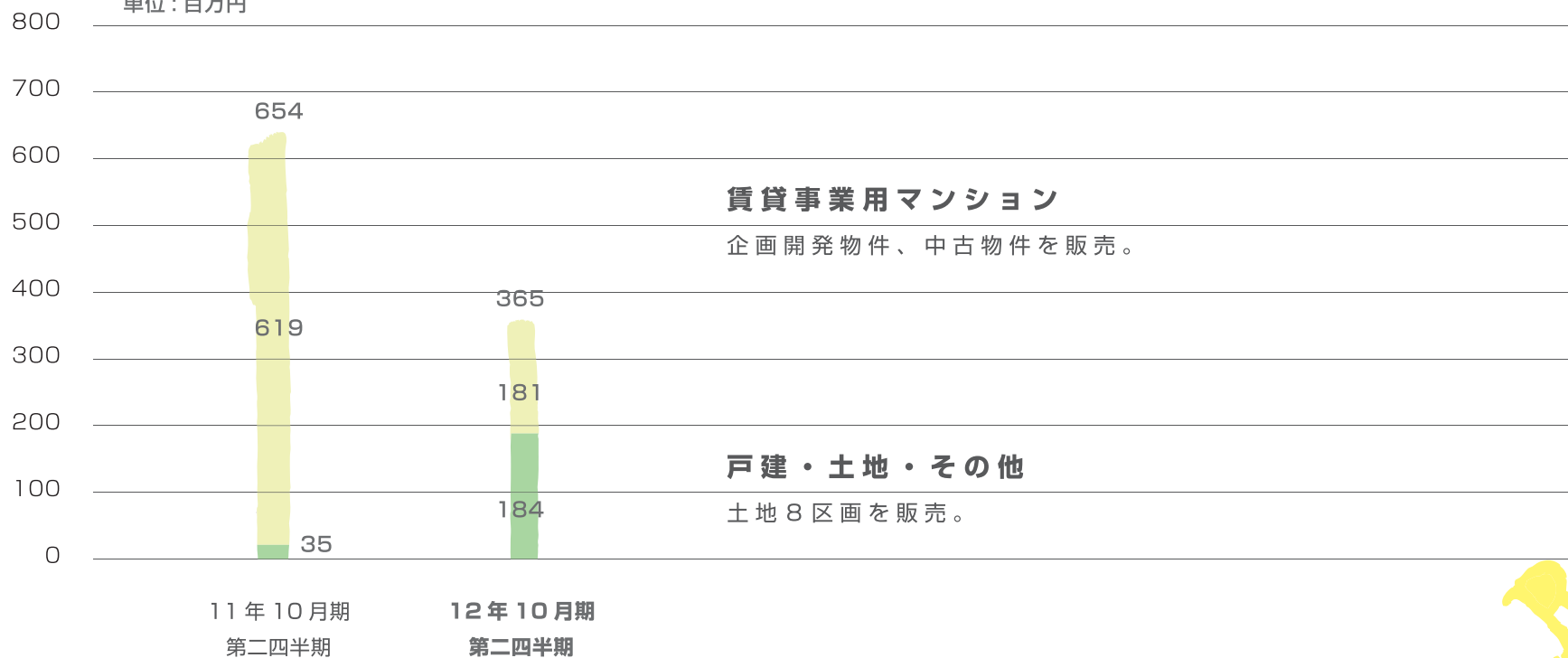
2. 不動産開発販売事業①

販売内訳推移	11年10月期 第二四半期	12年10月期 第二四半期
● 賃貸事業用マンション	5棟55室	2棟12室
● 戸建・土地・その他	1戸1区画	8区画



売上高内訳推移

単位：百万円





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

不動産開発販売事業②[販売実績1]





船橋市前原
他3現場
計8区画

不動産開発販売事業③[販売実績2]



3. 不動産仲介コンサル事業

単位：百万円

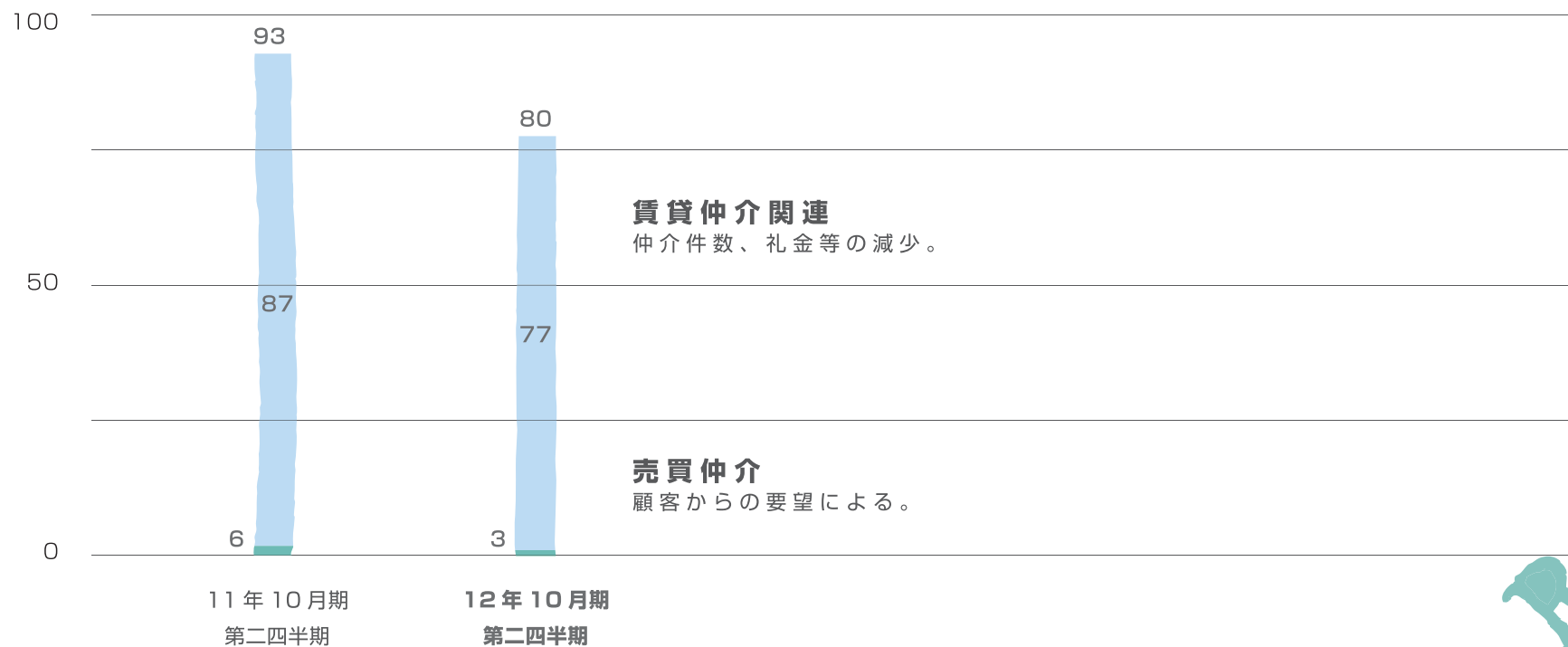
	11年10月期 第二四半期	12年10月期 第二四半期
● 賃貸仲介関連(※)	87	77
● 売買仲介	6	3

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。



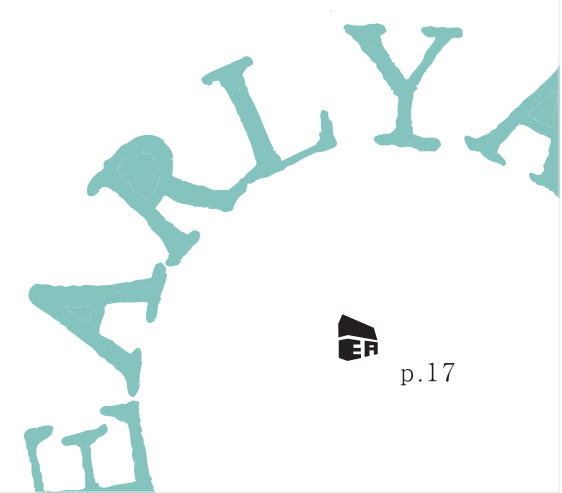
売上高内訳

単位：百万円





03. 2012年10月期 通期業績計画 における重点施策（連結）



2012年10月期 通期業績計画

進捗率 売上高：49.7% 経常利益：58.4%

単位：百万円

	2012年10月期 第二四半期（実績）	2012年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	1,959	3,939	49.7%
不動産管理運営事業	1,513	2,917	51.9%
不動産開発販売事業	365	857	42.6%
不動産仲介コンサル事業	80	165	48.5%
営業利益	216	395	54.7%
経常利益	205	351	58.4%
当期純利益	108	203	53.2%

2012年10月期 戸数計画に対する進捗状況

自社所有（購入）は計画を上回る。（296室増の計画：+120室）

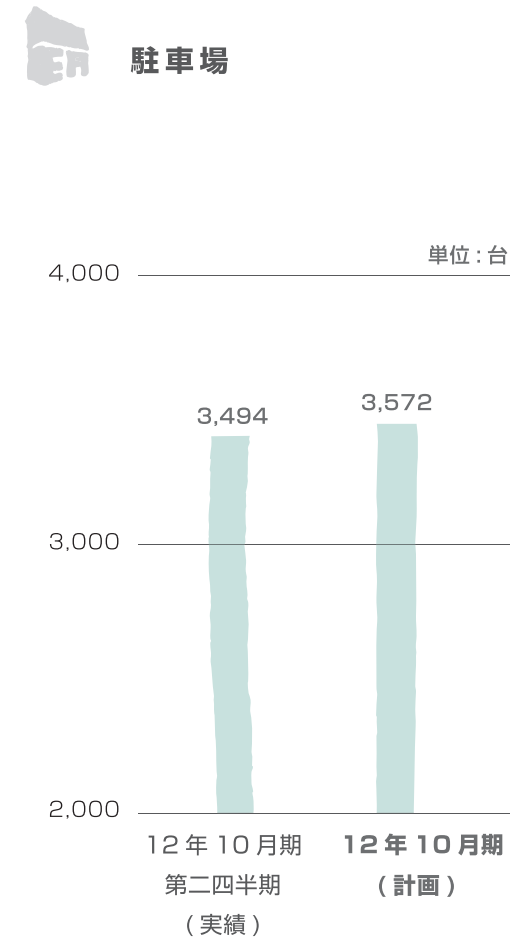
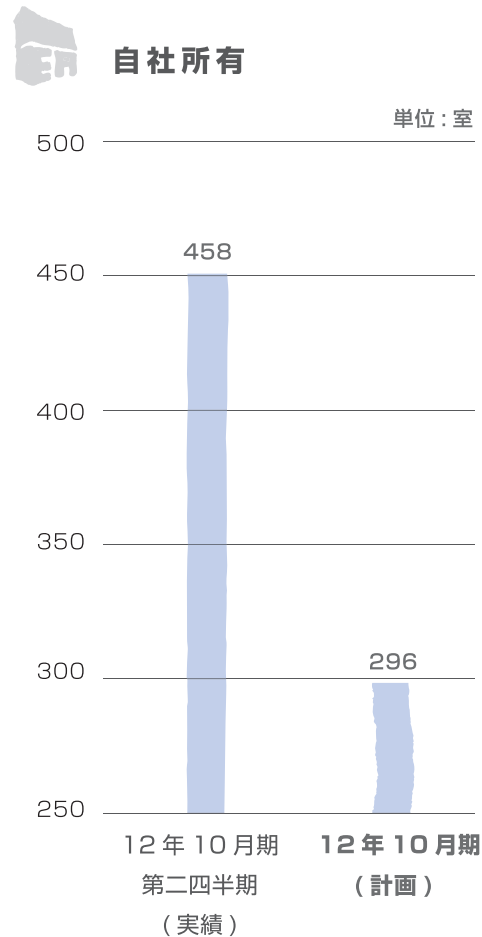
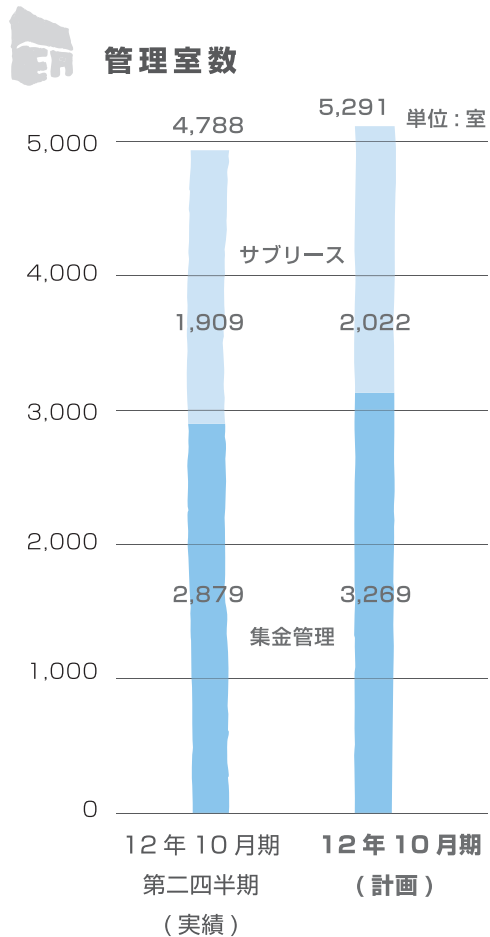
		2011年 10月期 (実績)	2012年 10月期 (計画)	2012年 10月期 第二四半期 (実績)	残数 計画比
サブリース		1,931室	2,022室	1,909室	-113室
集金管理		2,949室	3,269室	2,879室	-390室
自社所有数		338室 (16棟)	296室 (13棟)	458室 (16棟)	+162室
合計室数		5,218室	5,587室	5,246室	-341室
駐車場		3,643台	3,494台	3,572台	あと78台
売却 物件 数	賃貸事業用マンション	5棟55室	3棟42室	2棟12室	-1棟-30室
	中古区分マンション	2戸	1戸	0戸	あと1戸
	土地	4区画	11区画	8区画	あと3区画

売上高 12年10月期 計画 2,917百万円(前期比+0.6%)
 12年10月期 第二四半期 実績 1,513百万円(進捗率51.9%)

1. 不動産管理運営事業

管理運営事業の進捗状況

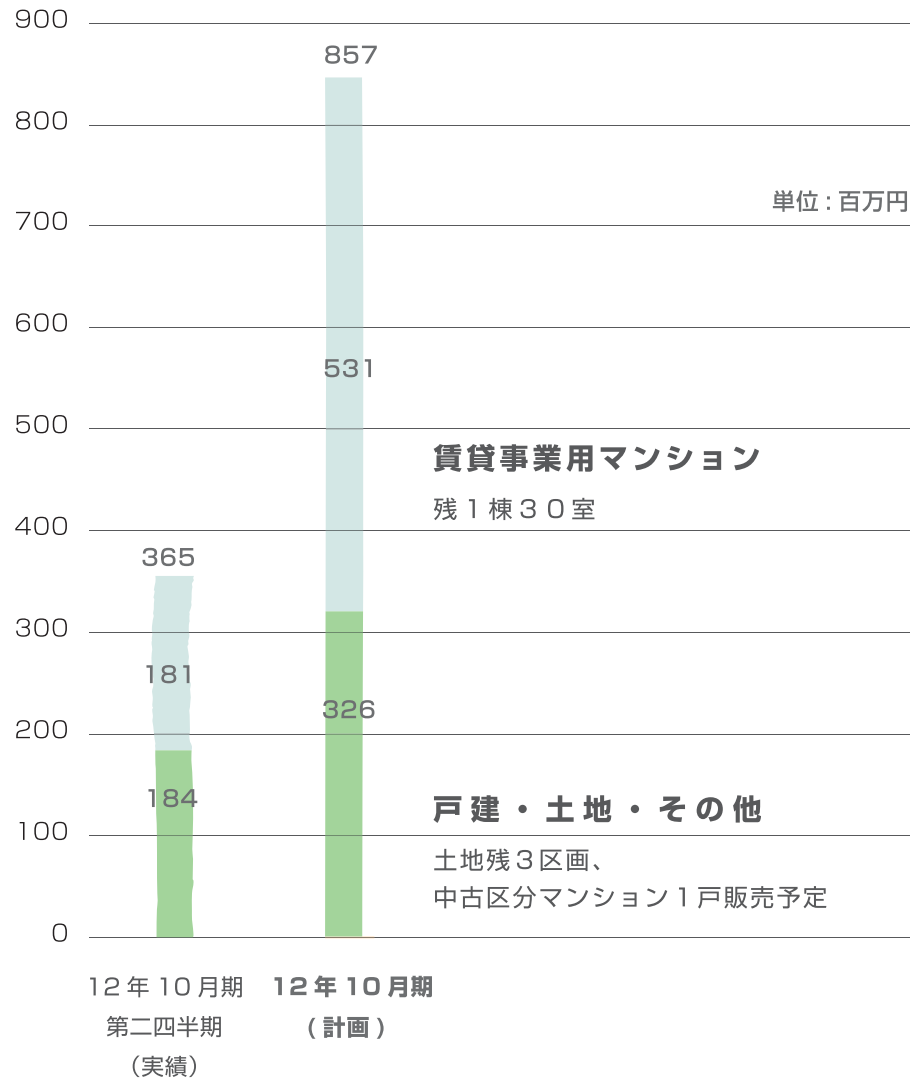
サブリース：残113室
 集金管理：残390室
 自社所有：計画外の購入による。
 駐車場：残78台



2. 不動産開発販売事業①

売上高 12年10月期 計画 857百万円（前期比+5.7%）
 12年10月期 第二四半期 実績 365百万円（進捗率 42.6%）

売上高内訳推移



販売内訳推移

	2012年10月期 第二四半期 (実績)	2012年10月期 (計画)
● 賃貸事業用マンション	2棟12室	3棟42室
● 戸建	—	—
● 土地	土地8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1戸

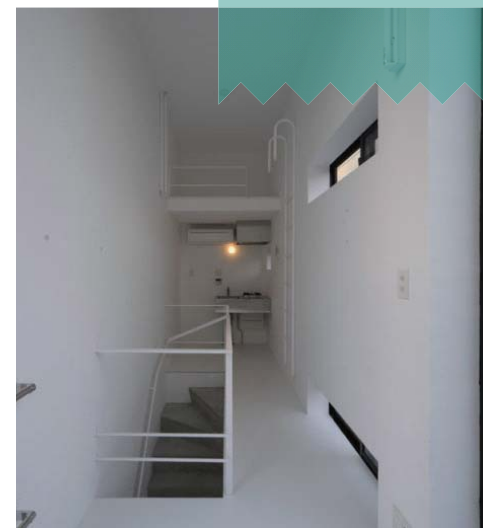
不動産開発販売事業② [今期販売予定物件 1]



杉並区高円寺南

鉄筋コンクリート造

3階建7世帯





松戸市松戸

鉄筋コンクリート造

4階建30世帯

不動産開発販売事業③[今期販売予定物件2]



EARLY





船橋市宮本

鉄筋コンクリート造

9階建

中古区分マンション1室

リノベーション

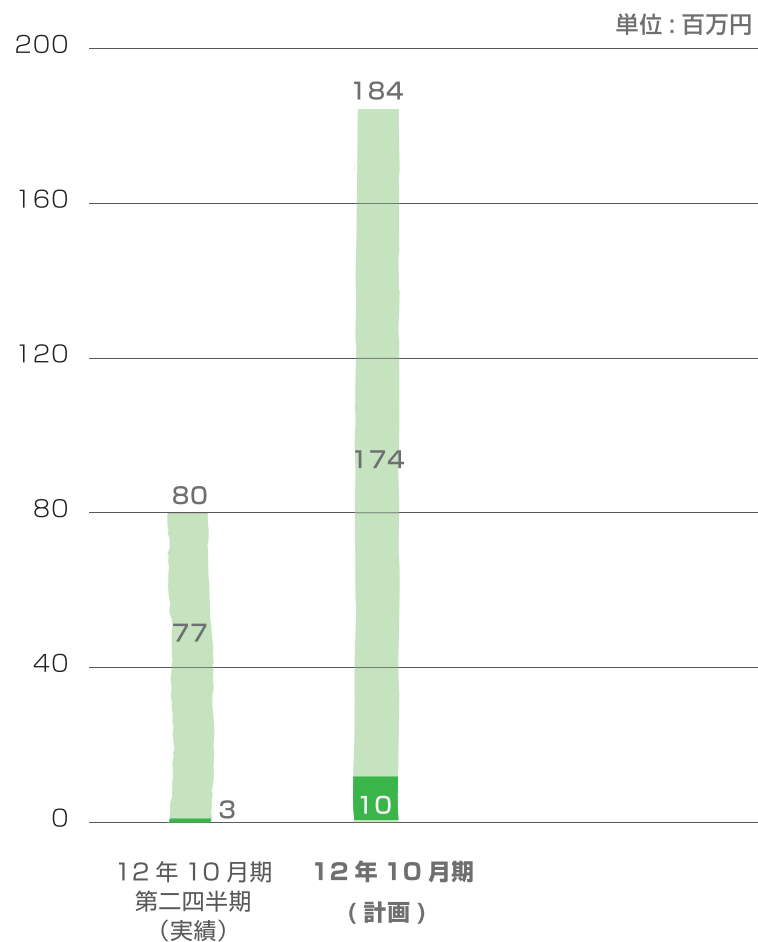
不動産開発販売事業④[今期販売予定物件3]



3. 不動産仲介コンサル事業



売上高内訳



売上高 12年10月期 計画 165百万円 (前期比 △4.6%)
 12年10月期 第二四半期 実績 80百万円 (進捗率 48.5%)



単位：百万円

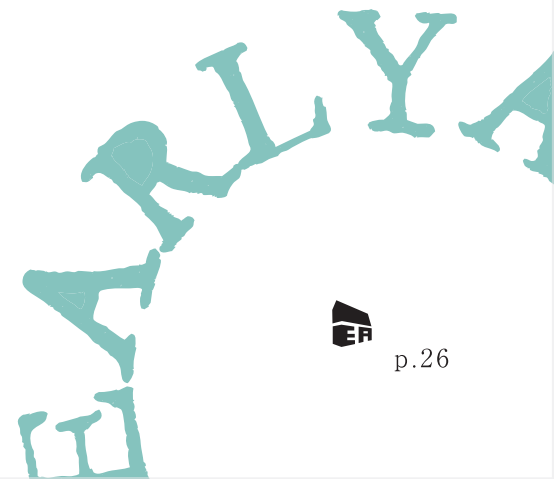
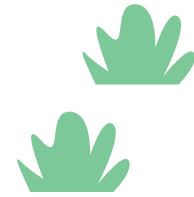
	2012年10月期 第二四半期 (実績)	2012年10月期 (計画)
● 賃貸仲介関連 (※)	77	155
● 売買仲介	3	10
合計	80	165

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。





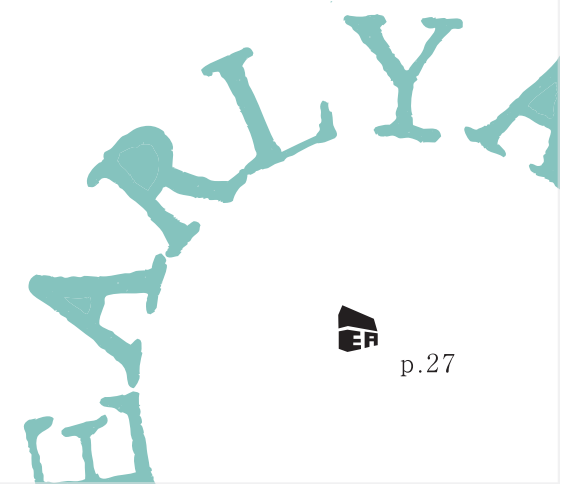
04. 会社概要



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
「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	166,046,500円(2012年4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)	33名 他契約社員・パートアルバイト等29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。