



## 決算説明会

2012年10月期（2011年11月1日～2012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](http://www.early-age.co.jp)



## 01. 2012年10月期 決算概要（連結）

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 |



## 02. 2012年10月期 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・③・④ | --- 9・10・11・12     |
| 2. 不動産開発販売事業①       | -----13            |
| “ [販売実績]②・③・④・⑤・⑥   | --- 14・15・16・17・18 |
| 3. 不動産仲介コンサル事業      | ----- 19           |



## 03. 2013年10月期通期業績計画 における重点施策（連結）

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| 2013年10月期通期業績計画       | ----- 21        |
| 2013年10月期戸数計画に対する進捗状況 | ----- 22        |
| 1. 不動産管理運営事業          | ----- 23        |
| 2. 不動産開発販売事業①         | ----- 24        |
| “ 【今期竣工予定物件②】         | --- 25・26・27・28 |
| 3. 不動産仲介コンサル事業        | ----- 29        |
| 4. 株主還元について           | ----- 30        |



|        |          |
|--------|----------|
| 会社概要   | ----- 31 |
| 会社概要   | ----- 32 |
| 問い合わせ先 | ----- 33 |

# 01. 2012 年 10 月期 決算概要 ( 連結 )



## 決算サマリー

営業利益、経常利益、当期純利益は前年同期、計画比ともに上回る。

単位：百万円

|       | 対計画 比較            |                   |       | 対前年同期<br>増減率 |
|-------|-------------------|-------------------|-------|--------------|
|       | 2012年10月期<br>(計画) | 2012年10月期<br>(実績) | ①対計画比 |              |
| 売上高   | 3,939             | 3,933             | △0.2% | 1.3%         |
| 営業利益  | 395               | 411               | 4.0%  | 3.8%         |
| 経常利益  | 351               | 380               | 8.3%  | 8.5%         |
| 当期純利益 | 203               | 214               | 5.8%  | 7.5%         |

# 貸借対照表 キャッシュフロー計算書

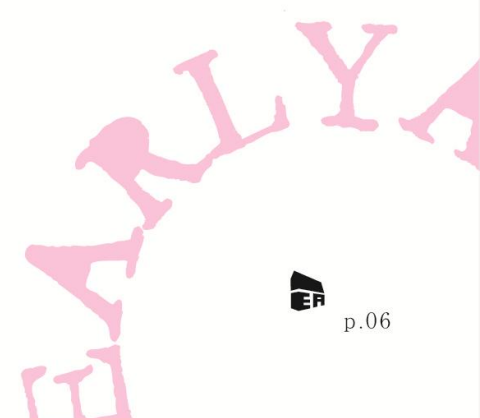
単位：百万円

|                 | 2011年10月期 | 2012年10月期 | 増 減  | 備 考                                              |
|-----------------|-----------|-----------|------|--------------------------------------------------|
| 流動資産            | 2,486     | 2,250     | △236 |                                                  |
| 現金及び預金          | 934       | 823       | △110 | 賃貸事業用マンション仕入による減少                                |
| 販売用不動産          | 1,056     | 891       | △164 | + 中古事業用賃貸マンション仕入(2棟19室)<br>- 賃貸事業用マンション売却(6棟37室) |
| 仕掛販売用不動産        | 352       | 405       | 53   | 門前仲町および四ツ谷プロジェクトスタートによる土地仕入                      |
| その他             | 144       | 131       | △13  |                                                  |
| 固定資産            | 3,053     | 3,561     | 507  | 賃貸事業用マンション仕入(1棟119室)                             |
| 資産合計            | 5,540     | 5,812     | 271  |                                                  |
| 負債合計            | 3,852     | 3,959     | 107  |                                                  |
| 流動負債            | 707       | 731       | 24   | 1年以内返済予定 長期借入金増加、短期借入金減少                         |
| 固定負債            | 3,144     | 3,227     | 83   | 賃貸事業用マンション仕入に伴う長期借入金増加                           |
| 純資産             | 1,688     | 1,852     | 164  | 当期利益の計上                                          |
| 負債・純資産合計        | 5,540     | 5,812     | 271  |                                                  |
|                 | 2011年10月期 | 2012年10月期 | 増 減  | 備 考                                              |
| 営業活動によるキャッシュフロー | 871       | 334       | △536 | 賃貸事業用マンション販売に伴う棚卸資産減少額の減少、法人税支払額の増加              |
| 投資活動によるキャッシュフロー | △248      | △581      | △332 | 賃貸事業用マンション仕入に伴う有形固定資産取得による支出増加                   |
| 財務活動によるキャッシュフロー | △296      | 135       | 432  | 長期借入金の増加                                         |
| 現金及び現金同等物の期末残高  | 934       | 823       | △110 |                                                  |

| 自己資本比率<br>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 | 2012年10月期 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
|                   | 21.7    | 24.2    | 27.5    | 27.9    | 30.4      | 31.8      |



## 02. 2012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

|           | 2011年10月期<br>(実績) | 2012年10月期<br>(実績) | 売上高<br>営業利益率 | 前期比    |
|-----------|-------------------|-------------------|--------------|--------|
| 売上高       | 3,883             | 3,933             | —            | 1.3%   |
| 不動産管理運営   | 2,899             | 2,980             | —            | 2.8%   |
| 不動産開発販売   | 810               | 807               | —            | △0.4%  |
| 不動産仲介コンサル | 173               | 145               | —            | △15.9% |
| 営業利益      | 396               | 411               | 10.5%        | 3.8%   |
| 不動産管理運営   | 488               | 510               | 17.1%        | 4.5%   |
| 不動産開発販売   | 53                | 61                | 7.6%         | 15.9%  |
| 不動産仲介コンサル | 15                | △10               | △7.4%        | —%     |

|             | 2011年10月期<br>(実績)                                           | 2012年10月期<br>(実績)                                            | 前期比                                                            |
|-------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 管理室数 サブリース  | 1,931 室                                                     | 1,927 室                                                      | －4 室                                                           |
| 管理室数 集金管理   | 2,949 室                                                     | 2,923 室                                                      | －26 室                                                          |
| 自社所有室数      | 338 室 (15 棟)                                                | 447 室 (13 棟)                                                 | 109 室 (△2 棟)                                                   |
| <b>合計室数</b> | <b>5,218 室</b>                                              | <b>5,297 室</b>                                               | <b>+79 室</b>                                                   |
| 管理台数 駐車場    | 3,643 台                                                     | 3,562 台                                                      | －69 台                                                          |
| 売却物件数       | 事業用賃貸マンション 5 棟 55 室<br>新築住宅 1 戸<br>中古区分マンション 2 戸<br>土地 4 区画 | 事業用賃貸マンション 6 棟 37 室<br>新築住宅 ー 戸<br>中古区分マンション 1 戸<br>土地 12 区画 | 事業用賃貸マンション 1 棟 18 室<br>新築住宅 ー1 戸<br>中古区分マンション ー1 戸<br>土地 +8 区画 |

## 売上高に占める各セグメントの構成比率

12年10期 売上高構成比率

単位：百万円

|             | 11年10月期 | 構成比          | 12年10月期 | 構成比          |
|-------------|---------|--------------|---------|--------------|
| 売上高         | 3,883   | 100.0%       | 3,933   | 100.0%       |
| ● 不動産管理運営   | 2,899   | <b>74.7%</b> | 2,980   | <b>75.8%</b> |
| ● 不動産開発販売   | 810     | 20.9%        | 807     | 20.5%        |
| ● 不動産仲介コンサル | 173     | 4.4%         | 145     | 3.7%         |

### 不動産管理運営事業 75.8%

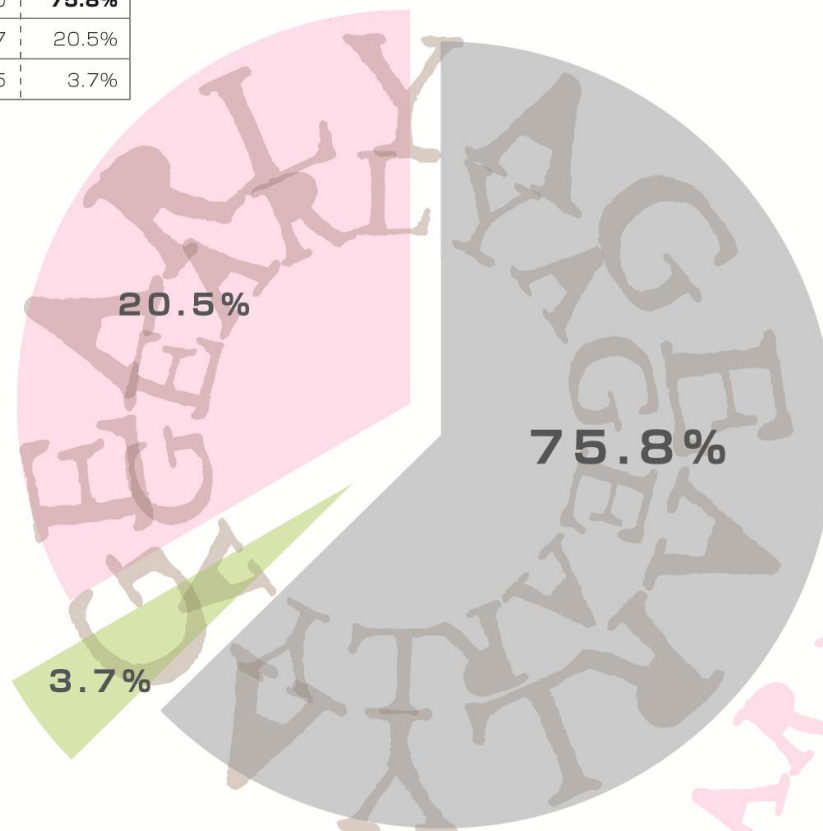
賃料売上（自社所有 / サブリース）  
管理手数料売上（集金管理）及び  
その関連事業全般

### 不動産開発販売事業 20.5%

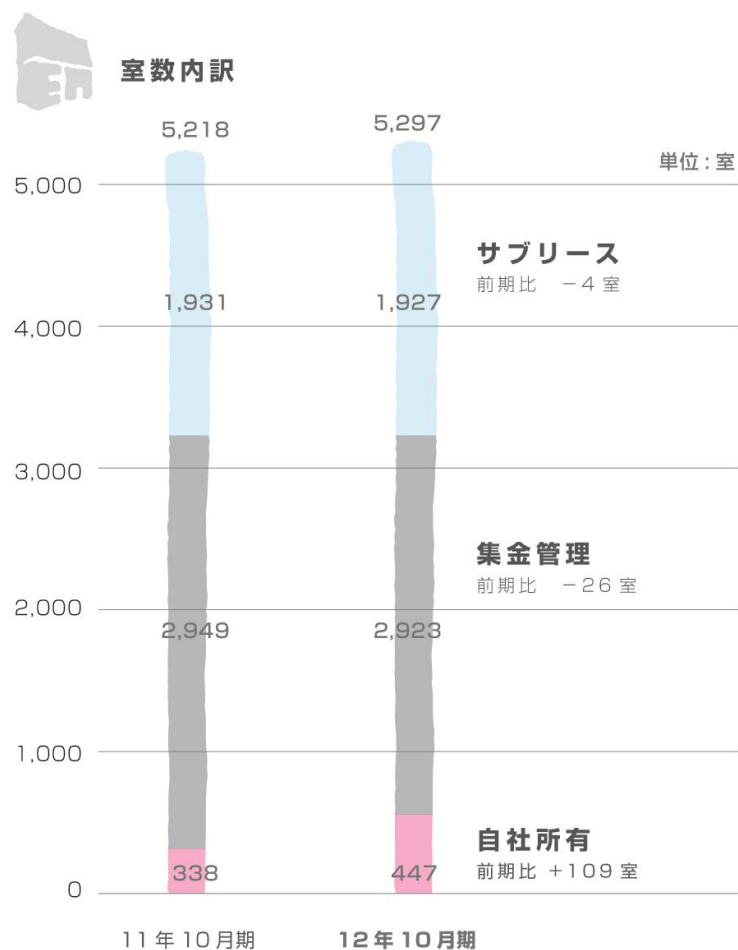
賃貸事業用マンションおよび  
中古区分マンション・土地・戸建等  
の企画開発販売

### 不動産仲介 コンサルティング事業 3.7%

賃貸・売買仲介



## 1. 不動産管理運営事業①



|       | 2011年10月期<br>(実績) | 2012年10月期<br>(実績) | 前期比    |
|-------|-------------------|-------------------|--------|
| サブリース | 1,931 室           | 1,927 室           | -4 室   |
| 集金管理  | 2,949 室           | 2,923 室           | -26 室  |
| 自社所有数 | 338 室             | 447 室             | +109 室 |
| 合計室数  | 5,218 室           | 5,297 室           | +79 室  |

|     |         |         |       |
|-----|---------|---------|-------|
| 駐車場 | 3,643 台 | 3,562 台 | -69 台 |
|-----|---------|---------|-------|

## 1. 不動産管理運営事業②

| サブリース<br>4 室 増 | 増 加                    | 減 少                |
|----------------|------------------------|--------------------|
|                | 自社所有物件を売却した事による振替 27 室 | 集金管理への契約形態変更 - 9 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   |
|                | 新築物件の竣工 3 室            |                    |
|                | 合計 31 室                | 合計 - 35 室          |

| 集金管理<br>26 室 増 | 増 加                | 減 少                    |
|----------------|--------------------|------------------------|
|                | サブリースからの契約形態変更 9 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 79 室     | 購入による自社所有物件へ振替 - 138 室 |
|                | 新規顧客からの受注 80 室     | 解約 - 63 室              |
|                | 新築物件の竣工 12 室       | 売却により管理終了 - 3 室        |
|                |                    | その他 - 1 室              |
|                | 合計 180 室           | 合計 - 206 室             |

| 自社所有<br>1 棟 減<br>109 室 増 | 増 加                        | 減 少                          |
|--------------------------|----------------------------|------------------------------|
|                          | 管理物件を購入した事による振替 3 棟 138 室  | 売却により管理終了 - 1 棟 - 4 室        |
|                          | 物件の登録 (募集開始) による増加 1 棟 8 室 | 売却によりサブリースへ形態変更 - 4 棟 - 27 室 |
|                          |                            | 売却により集金管理へ形態変更 - 1 棟 - 6 室   |
|                          | 合計 +4 棟 146 室              | 合計 - 6 棟 - 37 室              |

## 1. 不動産管理運営事業③[所有物件事例1]



渋谷区松濤

鉄筋コンクリート造

4階建 13世帯

1LDK 2DK



## 1. 不動産管理運営事業④[所有物件事例2]



江戸川区西葛西

鉄骨造

6階建119世帯

1K

## 2. 不動産開発販売事業①



販売内訳推移

| 販売内訳推移       | 11年10月期                           | 12年10月期                            |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| ● 賃貸事業用マンション | 5棟55室                             | 6棟37室                              |
| ● 戸建・土地・その他  | 新築住宅 1戸<br>中古区分マンション 2戸<br>土地 4区画 | 新築住宅 1戸<br>中古区分マンション 1戸<br>土地 12区画 |

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

3階建8世帯

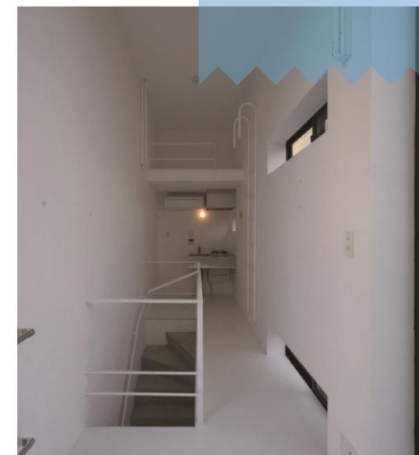
## 2. 不動産開発販売事業②[販売実績1] 販売後サブリースヘ



## 2. 不動産開発販売事業③[販売実績2] 販売後サブリースへ



杉並区高円寺南  
鉄筋コンクリート造  
事業用賃貸マンション  
3階建7世帯





港区南麻布

鉄筋コンクリート造

事業用賃貸マンション

5階建12世帯

## 2. 不動産開発販売事業④[販売実績3] 販売後サブリースへ



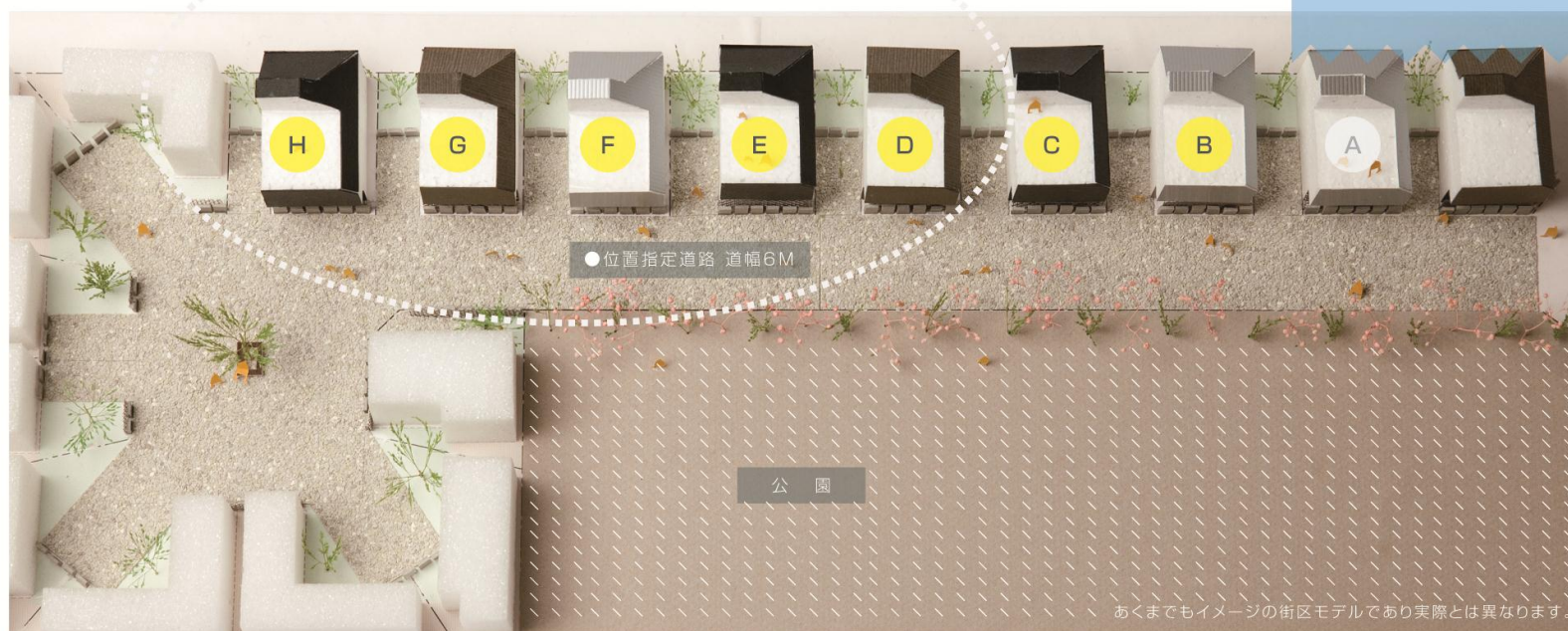


船橋市前原東

他 4 現場

計 12 区画

## 2. 不動産開発販売事業⑤[ 販売実績 4 ]





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

## 2. 不動産開発販売事業⑥[販売実績5]



### 3. 不動産仲介コンサル事業

単位：百万円

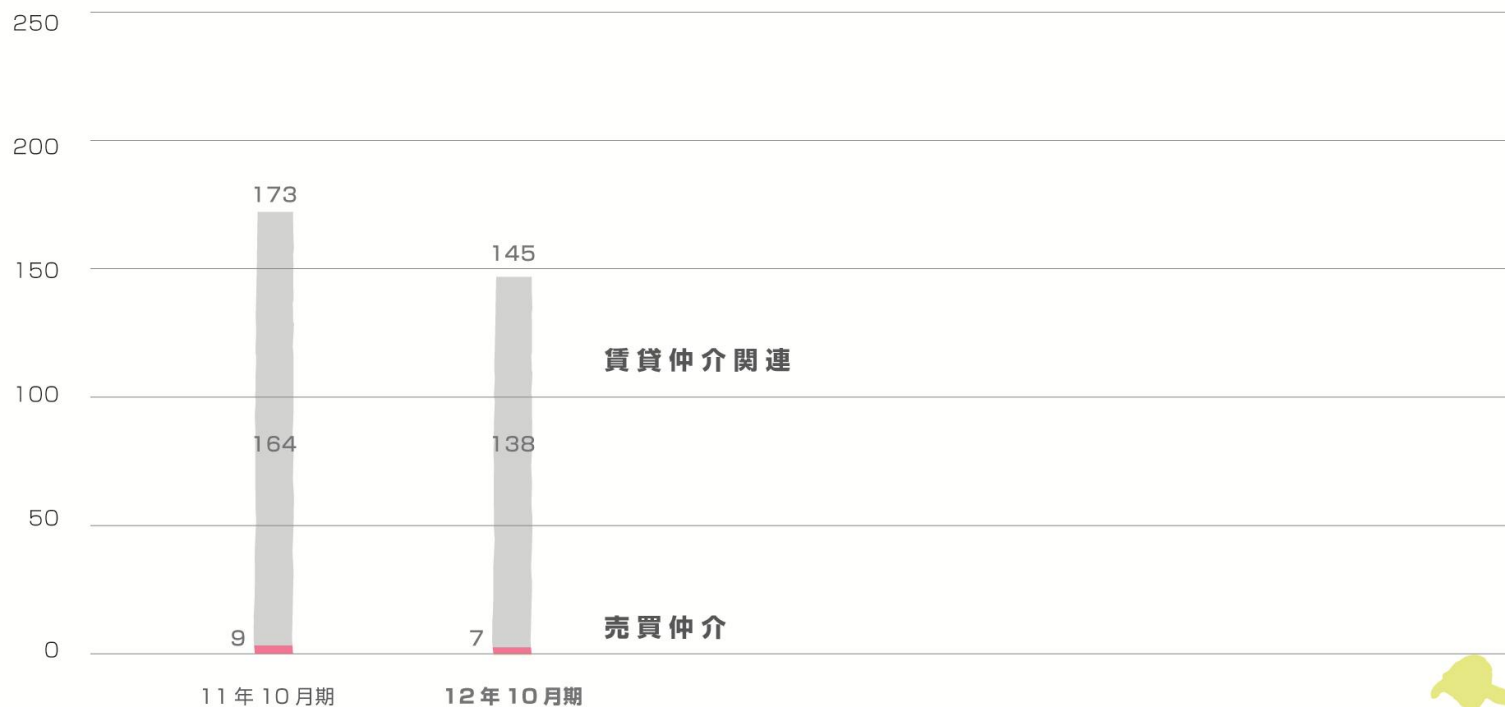
|              | 11 年 10 月期 | 12 年 10 月期 |
|--------------|------------|------------|
| ● 賃貸仲介関連 (※) | 164        | 138        |
| ● 売買仲介       | 9          | 7          |

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。

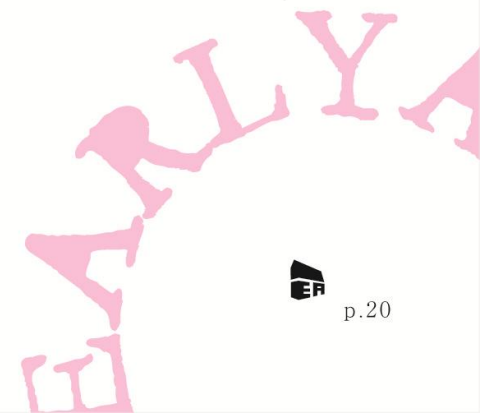


#### 売上高内訳

単位：百万円



# 03. 2013 年 10 月期 通期業績計画（連結） における重点施策（連結）



## 2013 年 10 月 期 通 期 業 績 計 画

売上高：4,000 百万円 経常利益：400 百万円

単位：百万円

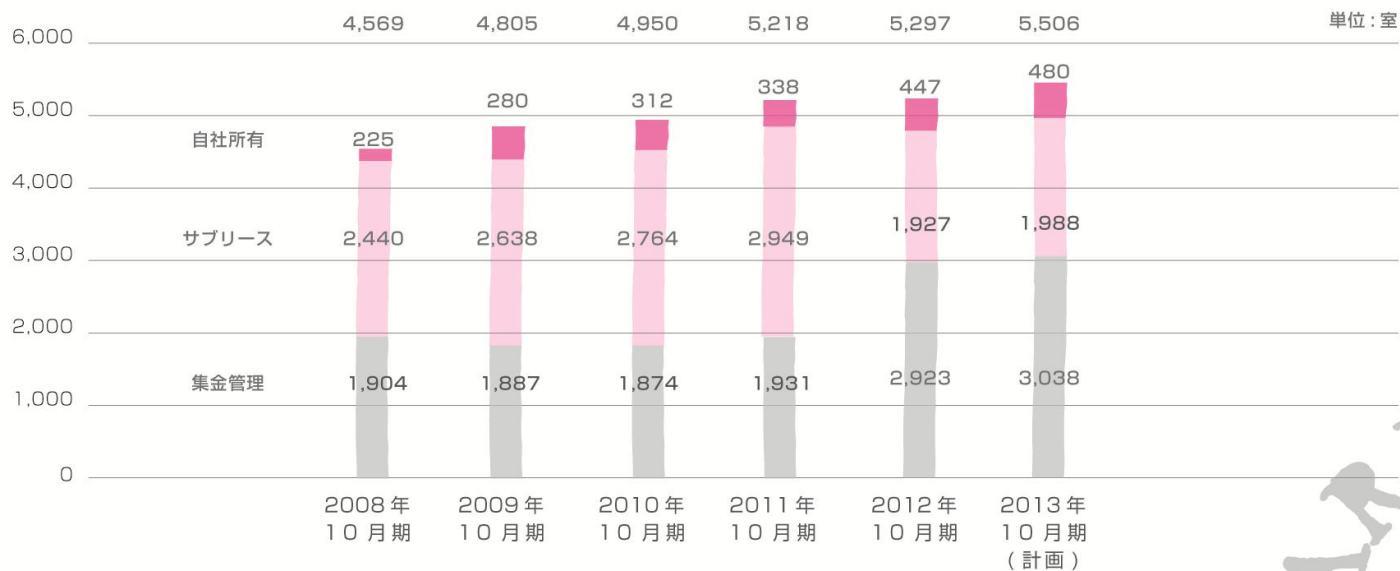
|             | 2012 年 10 月 期<br>(実績) | 2013 年 10 月 期<br>(計画) | 前 期 比<br>(%) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| 売上高         | 3,933                 | 4,000                 | 1.7%         |
| 不動産管理運営事業   | 2,980                 | 3,043                 | 2.1%         |
| 不動産開発販売事業   | 807                   | 805                   | △0.2%        |
| 不動産仲介コンサル事業 | 145                   | 150                   | 3.7%         |
| 営業利益        | 411                   | 440                   | 7.1%         |
| 経常利益        | 380                   | 400                   | 5.2%         |
| 当期純利益       | 214                   | 238                   | 10.9%        |

## 2013 年 10 月期 管理戸数・販売活動計画

|               |            | 2012 年<br>10 月期<br>(実績) | 2013 年<br>10 月期<br>(計画) |               |
|---------------|------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 管理室数 サブリース    |            | 1,927 室                 | 1,988 室                 | +61 室         |
| 管理室数 集金管理     |            | 2,923 室                 | 3,038 室                 | +115 室        |
| 自社所有数         |            | 447 室 (13 棟)            | 480 室 (16 棟)            | +33 室 (3 棟)   |
| <b>合計室数</b>   |            | <b>5,297 室</b>          | <b>5,506 室</b>          | <b>+209 室</b> |
| 管理台数 駐車場      |            | 3,562 台                 | 3,586 台                 | +24 台         |
| 売却<br>物件<br>数 | 賃貸事業用マンション | 6 棟 37 室                | 1 棟 7 室                 | -5 棟-30 室     |
|               | 新築住宅       | - 戸                     | 3 戸                     | +3 戸          |
|               | 中古区分マンション  | 1 戸                     | 6 戸                     | +5 戸          |
|               | 土 地        | 12 区画                   | 14 区画                   | +2 区画         |

## 1. 不動産管理運営事業

売上高 13年10月期 計画 3,043百万円（前期比+2.1%）  
12年10月期 実績 2,980百万円



## 2. 不動産開発販売事業①

売上高 13年10月期

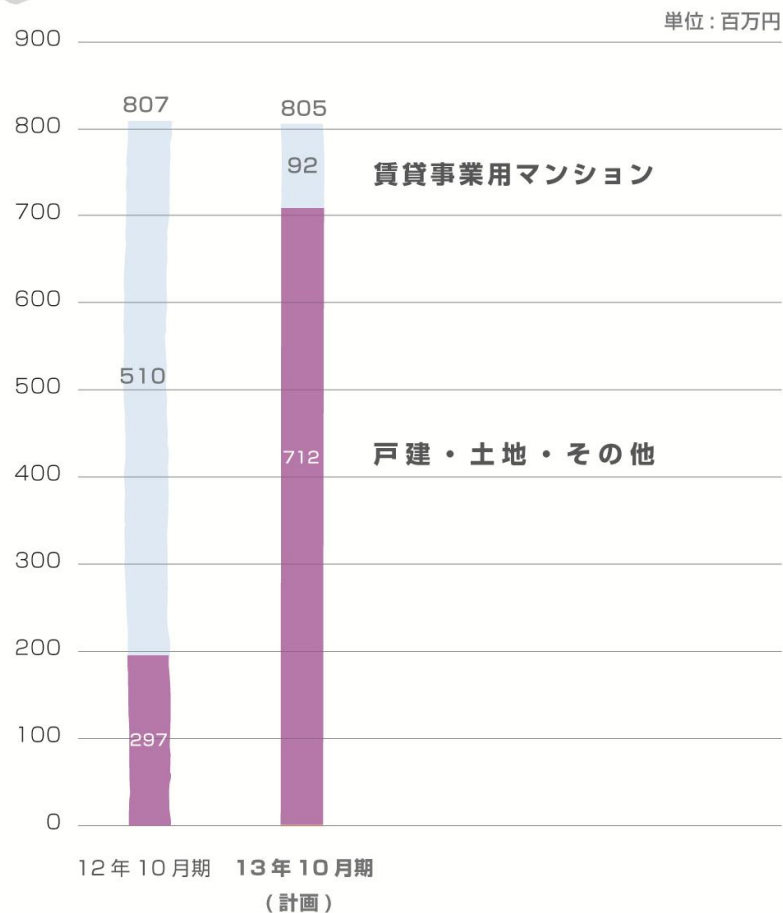
計画 805 百万円（前期比△0.2%）

12年10月期

実績 807 百万円



売上高内訳推移



販売内訳推移

|            | 2012 年 10 月期  | 2013 年 10 月期<br>(計画) |
|------------|---------------|----------------------|
| 賃貸事業用マンション | 6 棟 37 室      | 1 棟 7 室              |
| 戸 建        | 新築住宅 一戸       | 新築住宅 3 戸             |
| 土 地        | 土地 12 区画      | 土地 14 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 6 戸        |

## 2. 不動産開発販売事業②\_1 [ 竣工予定物件 ]



江東区永代

鉄筋コンクリート造

平成 25 年 4 月竣工予定

4 階建 8 世帯





## 2. 不動産開発販売事業③\_1 [竣工予定物件]



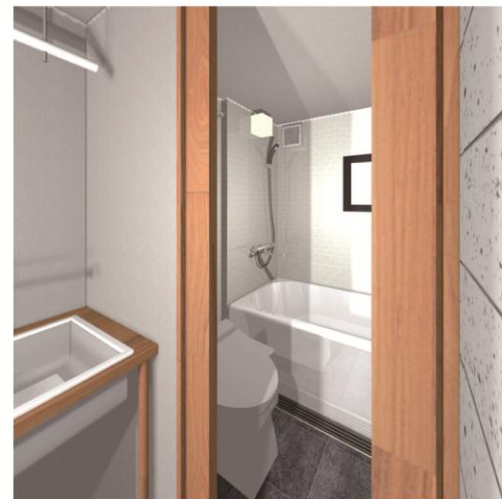
新宿区三栄町

鉄筋コンクリート造

事業用賃貸マンション

4階建10世帯



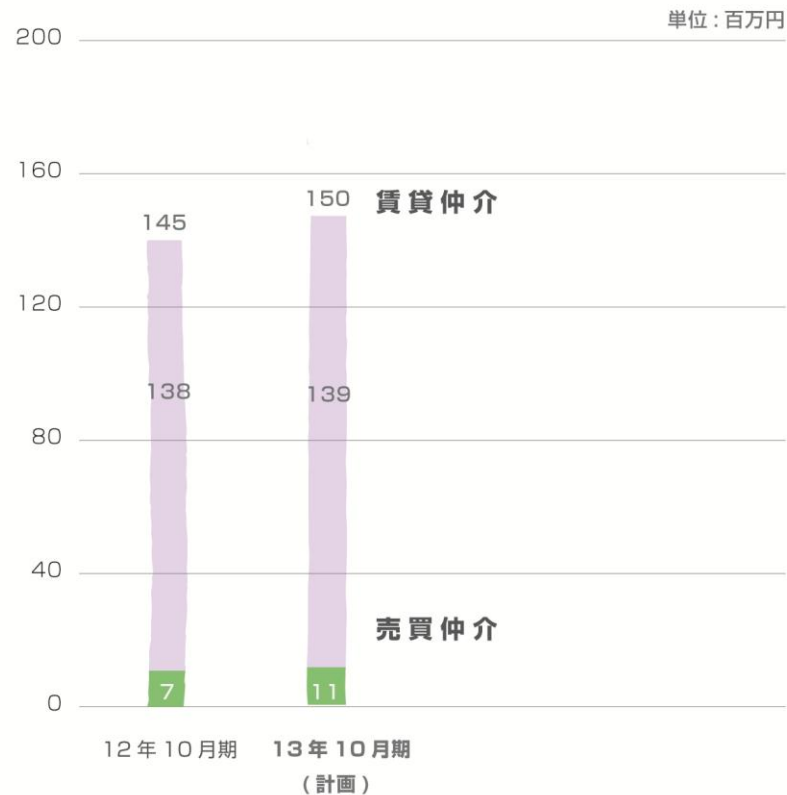


### 3. 不動産仲介コンサル事業

売上高 13年10月期 計画 150百万円（前期比 3.7%）  
12年10月期 実績 145百万円



売上高内訳



単位：百万円

|              | 2012年10月期<br>(実績) | 2013年10月期<br>(計画) |
|--------------|-------------------|-------------------|
| ● 賃貸仲介関連 (※) | 138               | 139               |
| ● 売買仲介       | 7                 | 11                |
| 合 計          | 145               | 150               |

(※) 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

|          | 基準日    | 2009年<br>10月期 | 2010年<br>10月期 | 2011年<br>10月期 | 2012年<br>10月期 | 2013年<br>10月期(計画) |
|----------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 1株当たり配当金 | 第二四半期末 | 0             | 0             | 0             | 0             | (※)700            |
|          | 期末     | 1,300         | 1,500         | 1,600         | 1,700         | 1,000             |
|          | 合計     | 1,300         | 1,500         | 1,600         | 1,700         | 1,700             |

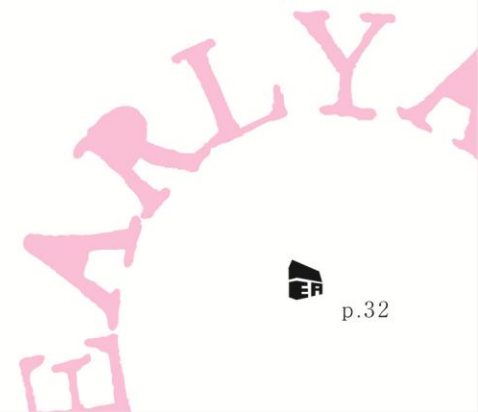
(※) 当社は平成24年12月14日開催の取締役会において、平成25年10月期より中間配当を実施することを決議致しました。なお当社は、取締役会決議によって中間配当を実施することができる旨、定款に定めており、中間配当基準日は毎年4月30日です。

## 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       | 166,046,500円(2012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(5)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)  | 32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<br><br>(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](mailto: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。