



EARLY AGE

決算説明会

2013年10月期 第二四半期（2012年11月1日～2013年4月30日）

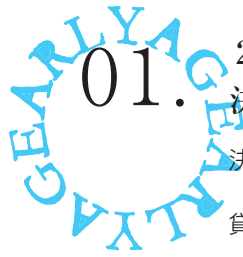
決算説明会

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



2013年10月期 第二四半期
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



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

2013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①・②

2. 不動産開発販売事業①～⑥

3. 不動産仲介コンサル事業

4. 株主還元について

----- 14
----- 15
----- 16
----- 17・18
----- 19～26
----- 27
----- 28



2013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

“ ② [販売実績]

3. 不動産仲介コンサル事業

----- 6
----- 7
----- 8
----- 9・10
----- 11
----- 12
----- 13

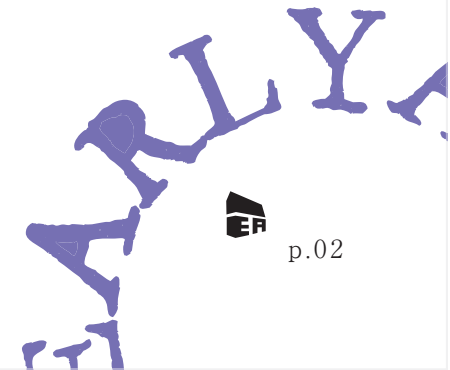



会社概要

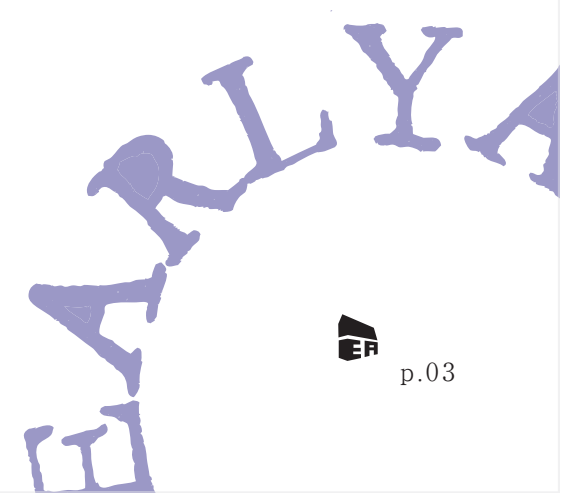
会社概要

問い合わせ先

----- 29
----- 30
----- 31



01  . 2013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

経常利益、当期純利益は計画比を上回る。

単位：百万円

	対計画 比較			対前年同期 増減率 (%)
	2013年10月期 第二四半期 (計画)	2013年10月期 第二四半期 (実績)	対計画比 (%)	
売上高	1,723	1,653	95.9%	-15.6%
営業利益	184	171	93.1%	-20.7%
経常利益	164	167	102.3%	-18.3%
当期純利益	92	93	101.3%	-14.2%

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

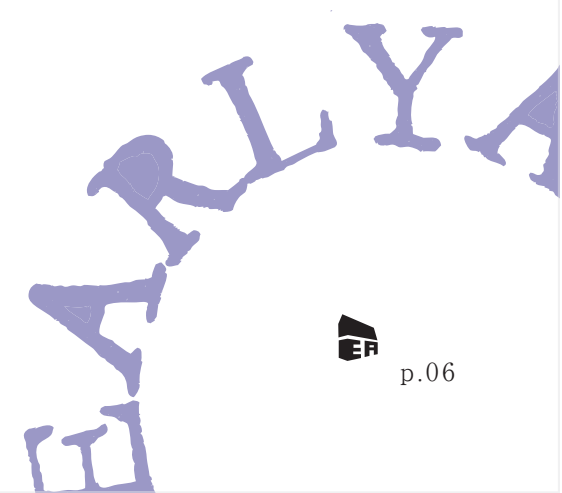
単位：百万円

	2012年10月期	2013年10月期 第二四半期	増減	備考
流動資産	2,250	2,342	92	
現金及び預金	823	811	△11	
販売用不動産	891	967	75	門前仲町プロジェクト1棟8室完成
仕掛販売用不動産	405	441	36	神楽坂プロジェクト土地取得 四ツ谷プロジェクト建築工事費支払
その他	131	123	△8	
固定資産	3,561	3,686	124	船橋本町プロジェクト土地取得
資産合計	5,812	6,029	216	
負債合計	3,959	4,135	175	
流動負債	731	681	△50	1年内返済予定長期借入金 借替により減少
固定負債	3,227	3,454	226	新規プロジェクト長期借入金の増加
純資産	1,852	1,893	40	当期利益
負債・純資産合計	5,812	6,029	216	
	2012年10月期 第二四半期	2013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	△44	58	営業未払金の増加、未払消費税の増加	
投資活動によるキャッシュフロー	△570	△209	前期：江戸川区西葛西事業用マンション1棟119室取得 当期：船橋本町プロジェクト土地取得、定期預金へ預入	
財務活動によるキャッシュフロー	378	89	長期借入による収入の減少	
現金及び現金同等物の期末残高	697	761		

自己資本比率 推移(単位%)	08年10月期	09年10月期	10年10月期	11年10月期	12年10月期	2013年10月期 第二四半期
	24.2	27.5	27.9	27.9	31.8	31.3



02. 2013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

	2012年10月期 第二四半期 (実績)	2013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	1,959	1,653	—	△15.6%
不動産管理運営	1,513	1,450	—	△4.1%
不動産開発販売	365	127	—	△65.0%
不動産仲介コンサル	80	74	—	△7.6%
営業利益	216	171	—	△20.7%
不動産管理運営	252	257	17.7%	+2.0%
不動産開発販売	39	△7	△5.8%	—
不動産仲介コンサル	2	△4	△6.0%	—

【 参考数値 】	2012年10月期 第二四半期 (実績)	2013年10月期 第二四半期 (実績)	前期比	
管理室数 サブリース	1,909 室	1,933 室	+24 室	
管理室数 集金管理	2,879 室	2,956 室	+77 室	
自社所有室数	458 室 (16 棟)	448 室 (13 棟)	-10 室 (-3 棟)	
合計室数	5,246 室	5,337 室	+91 室	
管理台数 駐車場	3,572 台	3,553 台	-19 台	
売却物件数	事業用賃貸マンション	2 棟 12 室	0 棟 0 室	-2 棟 -12 室
	新築住宅	0 戸	1 戸	+1 戸
	中古区分マンション	0 戸	0 戸	±0 戸
	土地	8 区画	4 区画	-4 区画

売上高に占める各セグメントの構成比率

13年10期 第二四半期 売上高構成比率

単位：百万円

	12年10月期 第二四半期	構成比	13年10月期 第二四半期	構成比
売上高	1,959	100.0%	1,653	100.0%
● 不動産管理運営	1,513	77.2%	1,450	87.7%
● 不動産開発販売	365	18.6%	127	7.7%
● 不動産仲介コンサル	80	4.1%	74	4.6%

不動産管理運営事業

87.7%

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

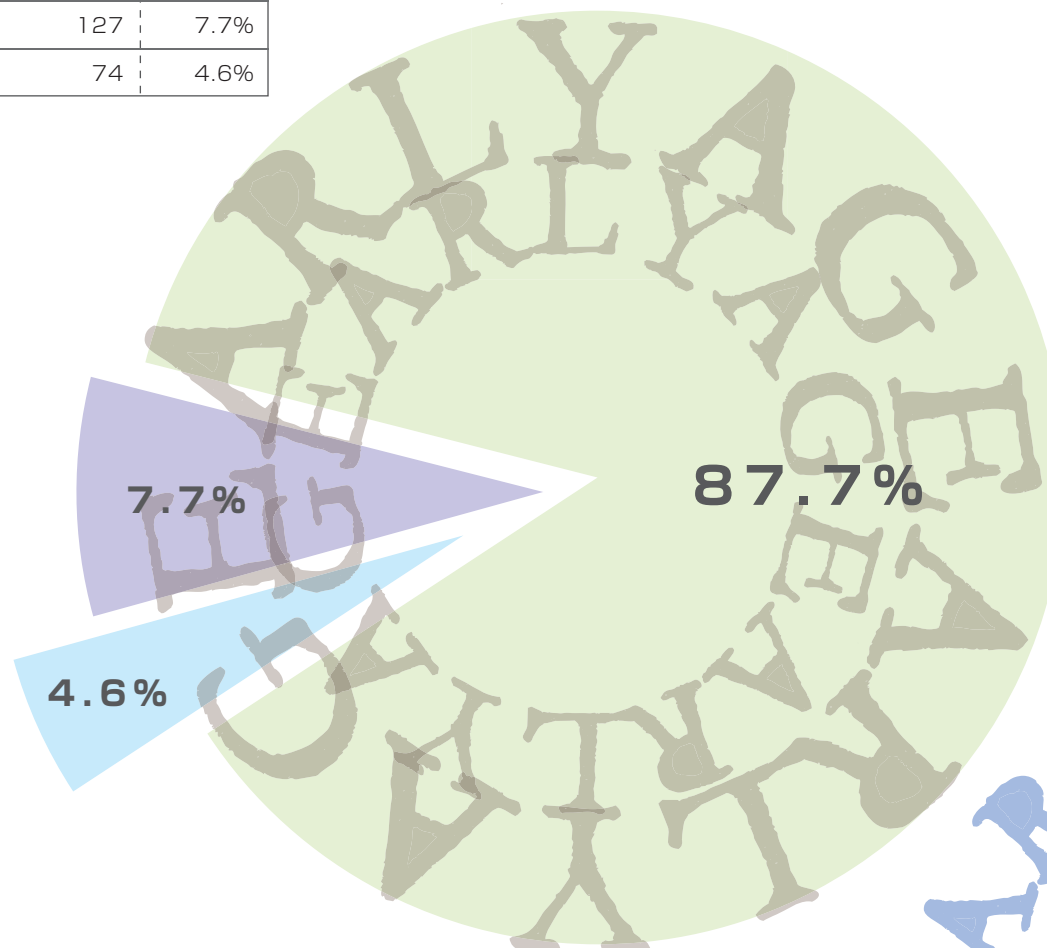
7.7%

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

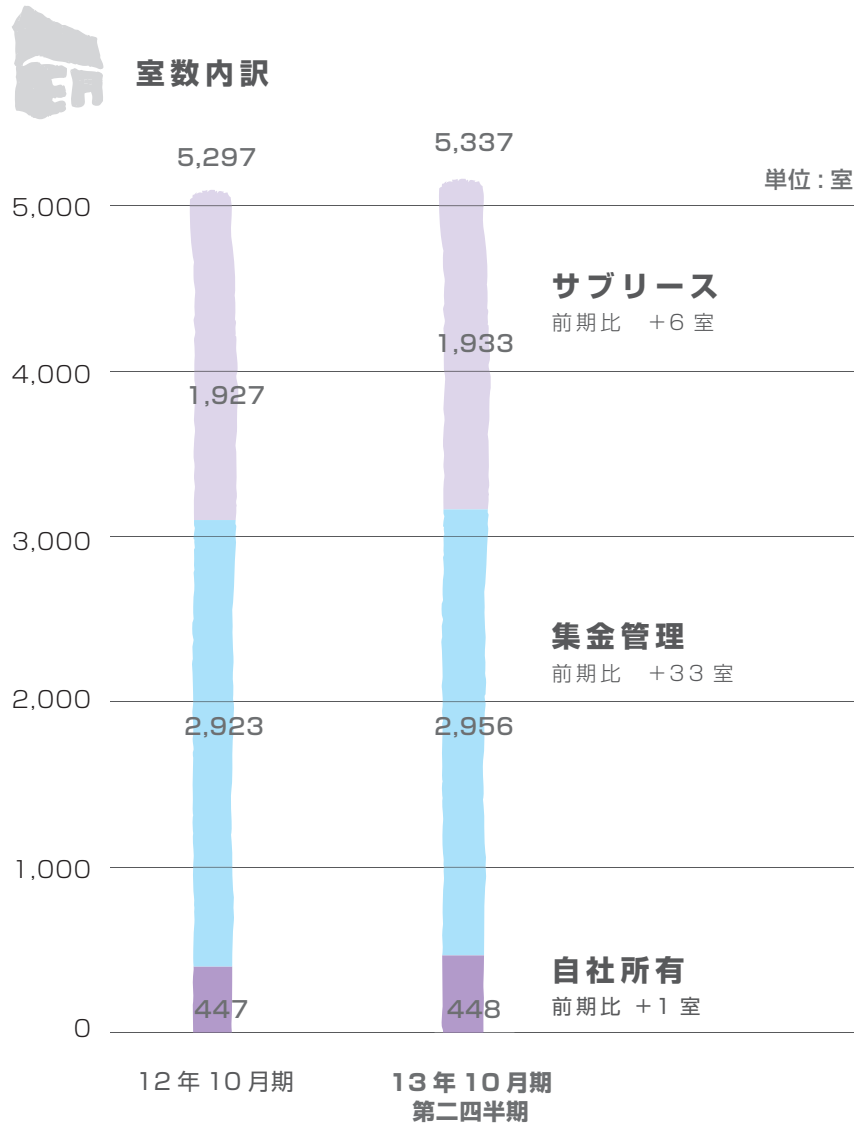
不動産仲介 コンサルティング事業

4.6%

賃貸・売買仲介



1. 不動産管理運営事業①



	12年10月期 (実績)	13年10月期 第二四半期 (実績)	前期比
● サブリース	1,927 室	1,933 室	+6 室
● 集金管理	2,923 室	2,956 室	+33 室
● 自社所有数	447 室	448 室	+1 室
合計室数	5,297 室	5,337 室	+40 室

駐車場	3,562 台	3,553 台	-9 台
-----	---------	---------	------

不動産管理運営事業②

サブリース	増加		減少	
	6室増	新規顧客からの受注	6室	
	合計	6室	合計	0室

集金管理	増加		減少	
	33室増	既存顧客の追加受注	13室	オーナーチェンジによる
新規顧客からの受注		56室	使用用途変更等による	-15室
合計		69室	合計	-36室

自社所有	増加		減少	
	1棟 1室増	購入により増加	1棟1室	
	合計	1棟1室	合計	0室

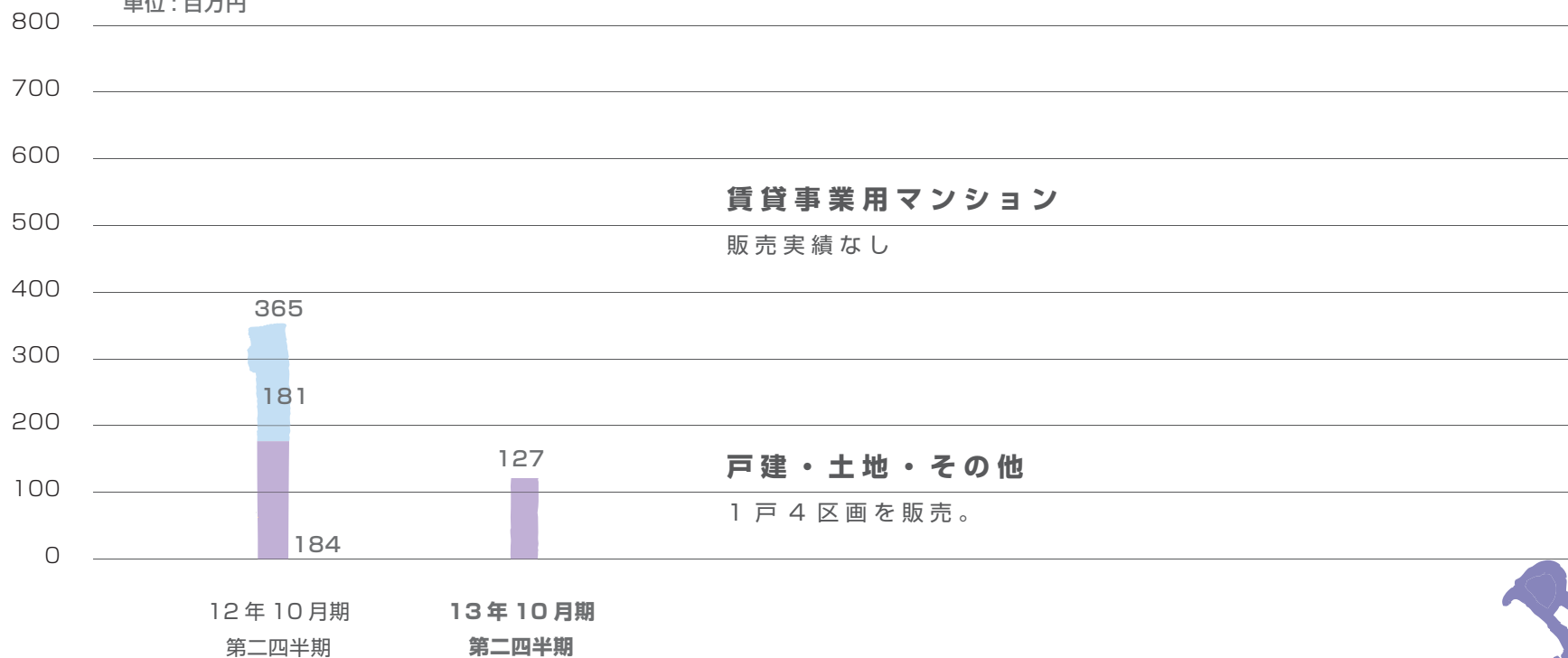
2. 不動産開発販売事業①

販売内訳推移	12年10月期 第二四半期	13年10月期 第二四半期
● 賃貸事業用マンション	2棟12室	0棟0室
● 戸建・土地・その他	8区画	1戸4区画



売上高内訳推移

単位：百万円





船橋市

計1戸4区画

不動産開発販売事業②[販売実績1]

下記戸建他4区画販売



EARLYYA



3. 不動産仲介コンサル事業

単位：百万円

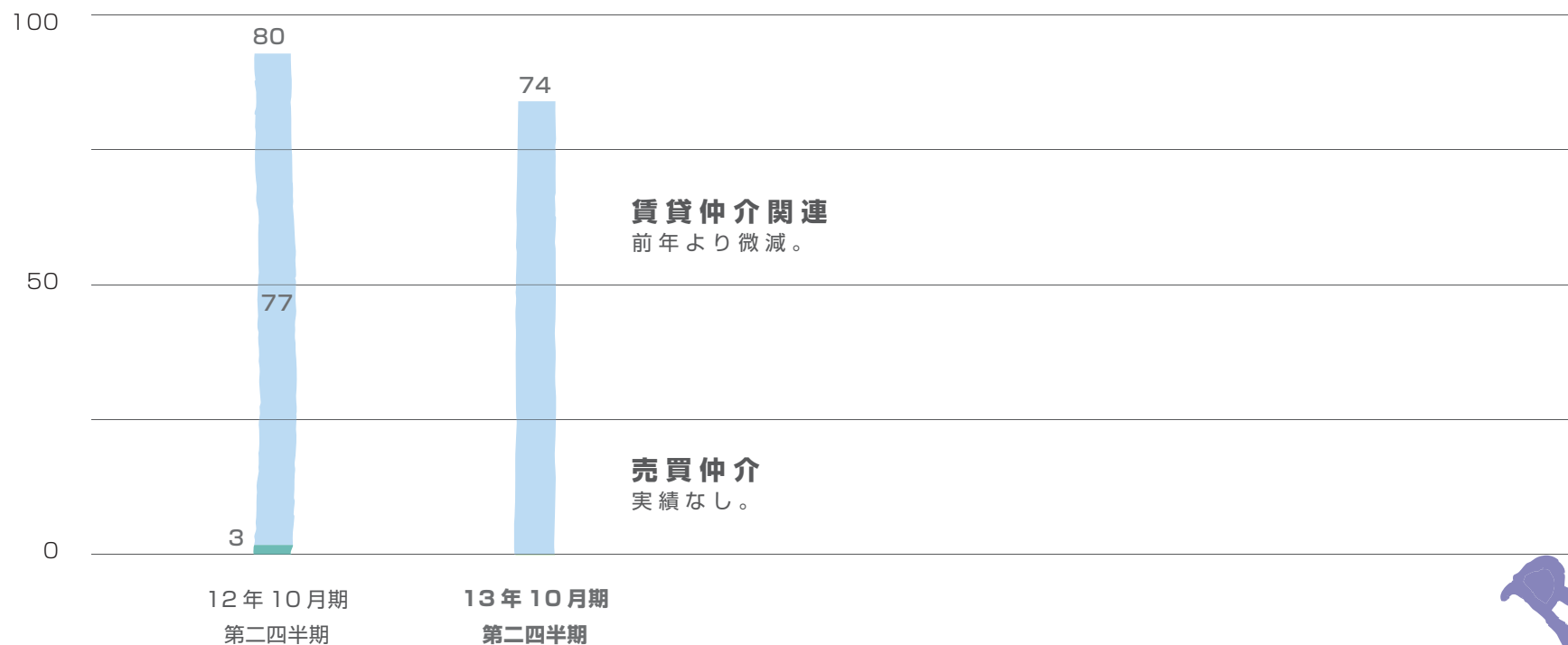
	12年10月期 第二四半期	13年10月期 第二四半期
● 賃貸仲介関連(※)	77	74
● 売買仲介	3	—

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。



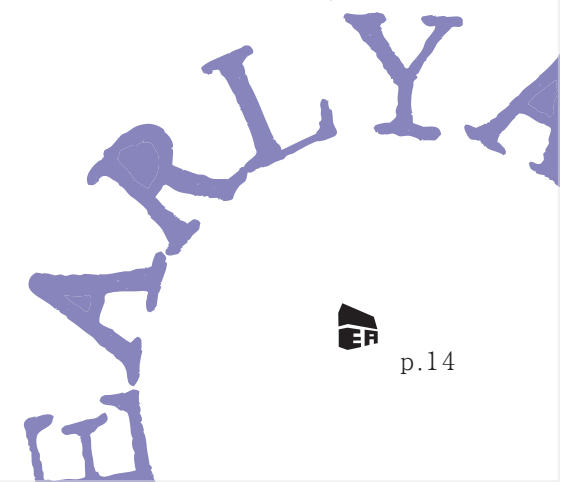
売上高内訳

単位：百万円





03. 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

進捗率 売上高：41.3% 経常利益：42.0%

単位：百万円

	2013年10月期 第二四半期（実績）	2013年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	1,653	4,000	41.3%
不動産管理運営事業	1,450	3,043	47.7%
不動産開発販売事業	127	805	15.9%
不動産仲介コンサル事業	74	150	49.6%
営業利益	171	440	39.0%
経常利益	167	400	42.0%
当期純利益	93	238	39.3%

2013年10月期 戸数計画に対する進捗状況

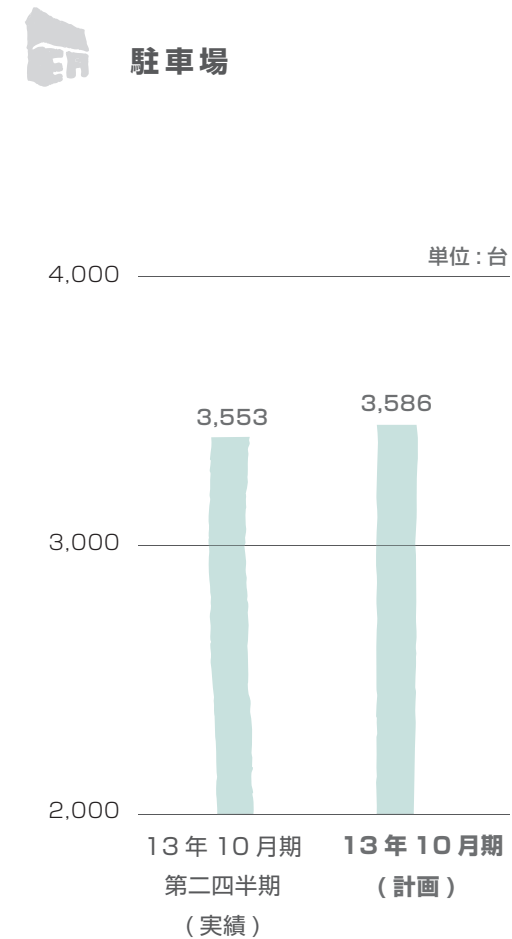
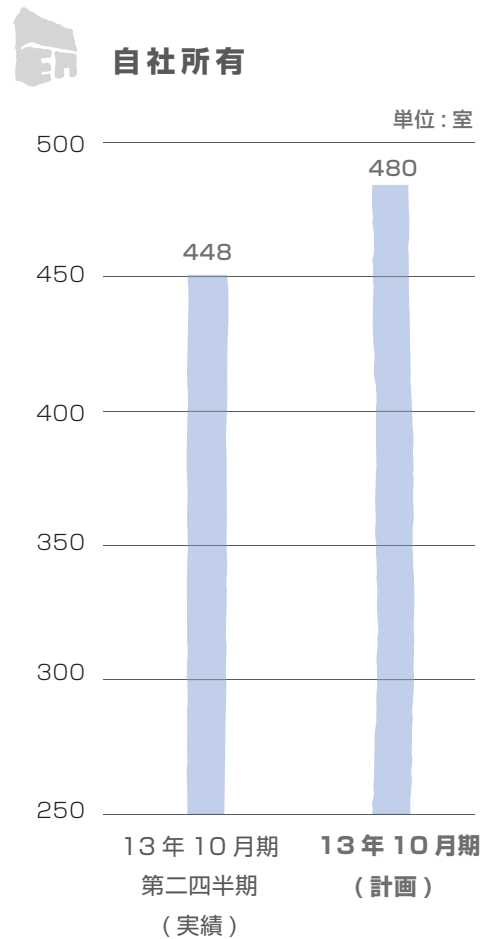
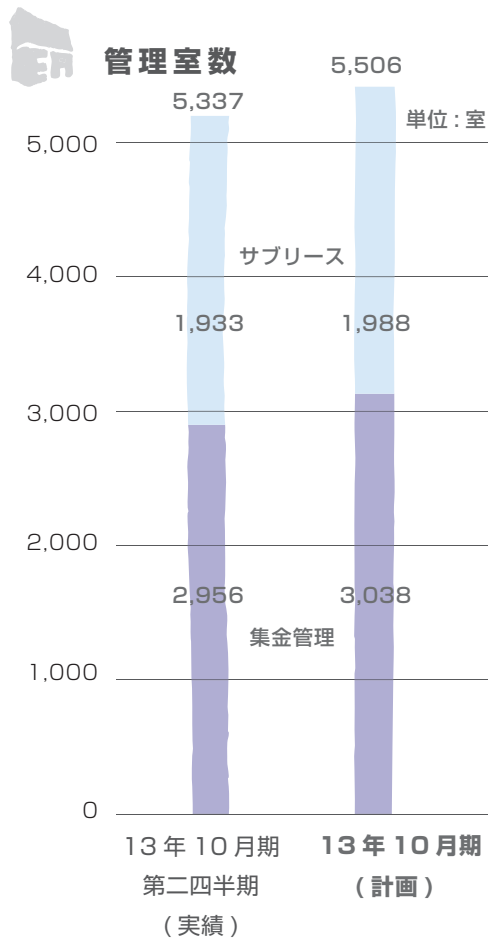
		2012年 10月期 (実績)	2013年 10月期 (計画)	2013年 10月期 第二四半期 (実績)	残数 計画比
サブリース		1,927室	1,988室	1,933室	残55室
集金管理		2,923室	3,038室	2,956室	残82室
自社所有数		447室(13棟)	480室(16棟)	448室(13棟)	残32室
合計室数		5,297室	5,506室	5,337室	残169室
駐車場		3,562台	3,586台	3,553台	残33台
売却 物件 数	賃貸事業用マンション	6棟37室	1棟7室	0棟0室	残1棟7室
	新築住宅	0戸	3戸	1戸	残2戸
	中古区分マンション	1戸	6戸	0戸	残6戸
	土地	12区画	14区画	4区画	残10区画

1. 不動産管理運営事業①

売上高 13年10月期 計画 3,043百万円(前期比+2.1%)
 13年10月期 第二四半期 実績 1,450百万円(進捗率 47.7%)

管理運営事業の進捗状況

サブリース：残 55 室
 集金管理： 残 82 室
 自社所有： 残 32 室
 駐車場： 残 33 室



不動産管理運営事業②[新規事業用地取得事例]



船橋本町プロジェクト

JR 船橋駅徒歩 4 分

鉄筋コンクリート造

10 階建 72 世帯予定

竣工予定 2014.12

416.24 m²



EARLY

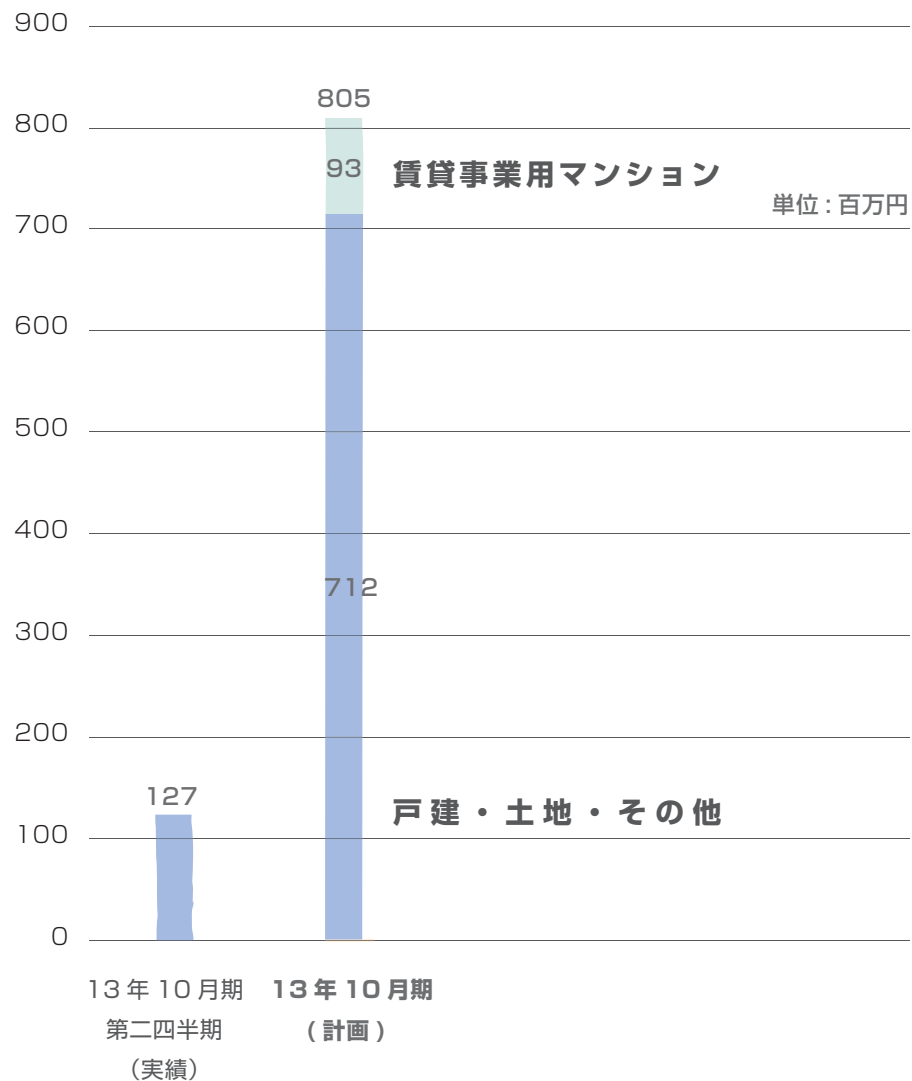


2. 不動産開発販売事業①

売上高 13年10月期 計画 805百万円 (前期比△0.2%)
 13年10月期 第二四半期 実績 127百万円 (進捗率 15.9%)

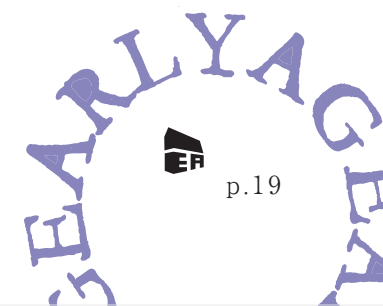


売上高内訳推移



販売内訳推移

	2013年10月期 第二四半期 (実績)	2013年10月期 (計画)
● 賃貸事業用マンション	0棟0室	1棟7室
● 戸建	新築住宅1戸	新築住宅3戸
● 土地	土地4区画	土地14区画
● 中古区分マンション	-戸	中古区分マンション6戸



不動産開発販売事業②[プロジェクト完成物件]



門前仲町プロジェクト

東京メトロ東西線

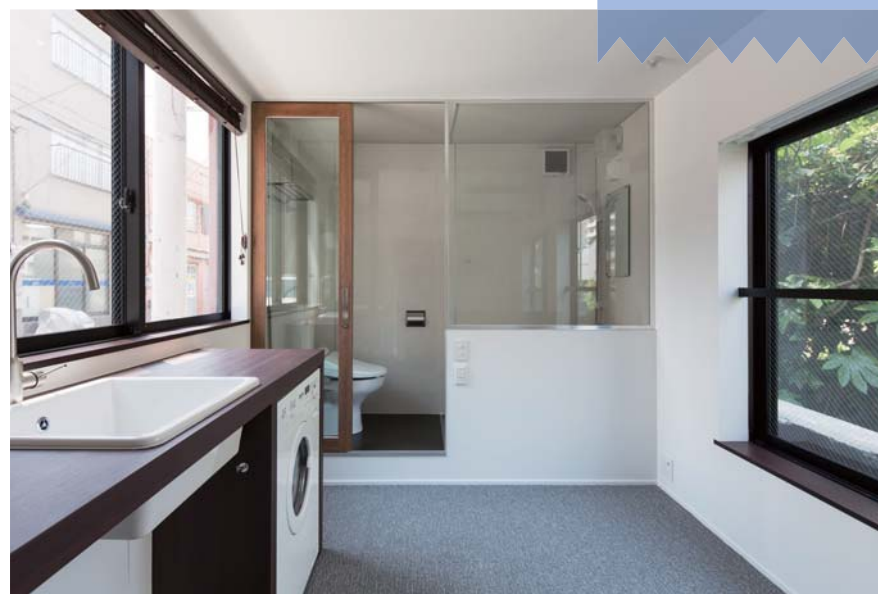
都営地下鉄

門前仲町駅 徒歩6分

鉄筋コンクリート造

4階建8世帯

竣工 2013.4

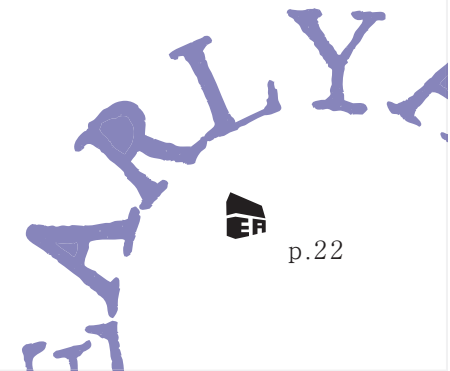




不動産開発販売事業③[今期竣工予定物件]



四ツ谷プロジェクト
JR 四ツ谷駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
4階建 10世帯
竣工予定 2013.9







不動産開発販売事業④[新規事業用地取得事例1]

神楽坂プロジェクト

東京メトロ東西線

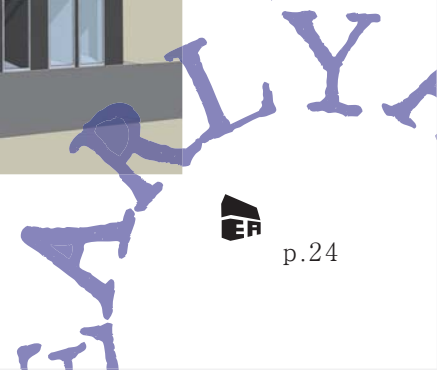
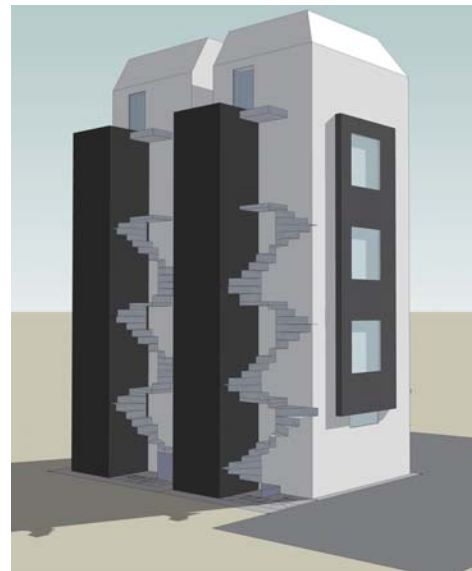
神楽坂駅 徒歩5分

鉄筋コンクリート造

5階建 16世帯

竣工予定 2014.2

66.21㎡



不動産開発販売事業⑤[新規事業用地取得事例2]

現況 当社管理駐車場



千葉県習志野市藤崎

区画数未定

(1.502 m)

EARLYA





千葉県船橋市前原東

3区画

不動産開発販売事業⑥ [新規事業用地取得事例3]



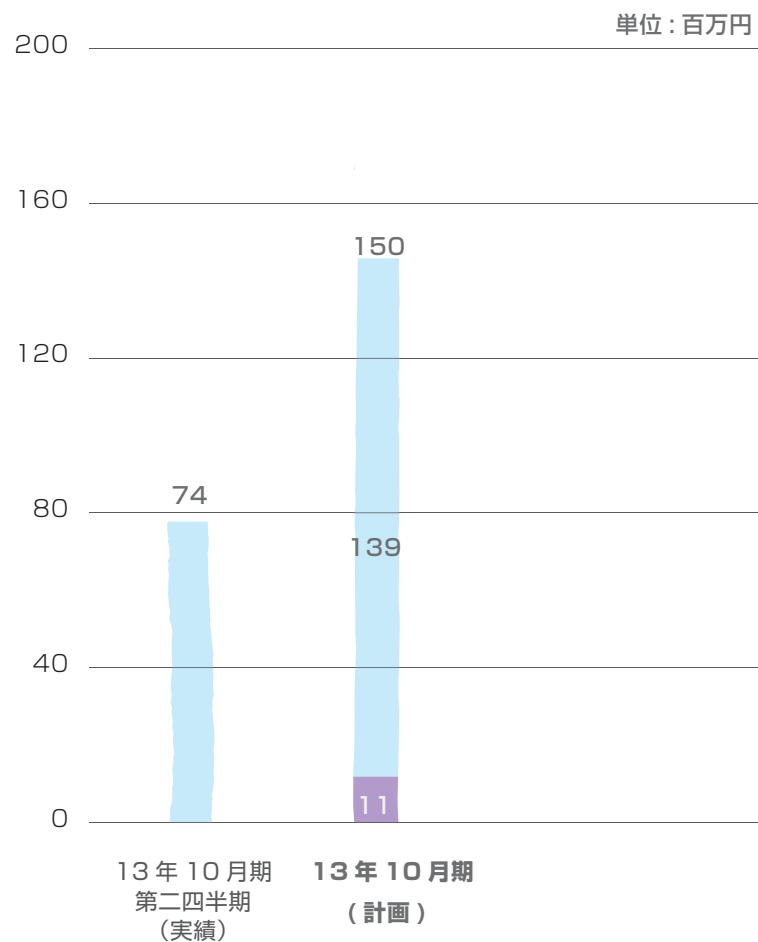
EARLYYA



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%)
 13年10月期 第二四半期 実績 74百万円 (進捗率 49.6%)

売上高内訳



単位：百万円

	2013年10月期 第二四半期 (実績)	2013年10月期 (計画)
● 貸付仲介関連 (※)	74	139
● 売買仲介	0	11
合計	74	150

(※) 貸付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。

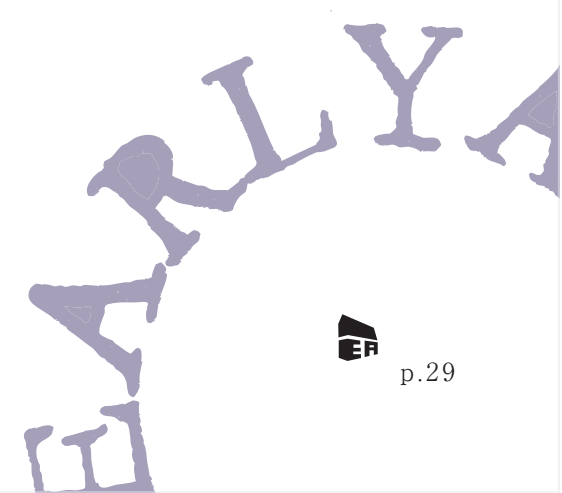
単位：円

	基準日	2009年 10月期	2010年 10月期	2011年 10月期	2012年 10月期	2013年 10月期(計画)
1株当たり配当金	第二四半期末	0	0	0	0	(※1) 700
	期末	1,300	1,500	1,600	1,700	(※2) 10
	合計	1,300	1,500	1,600	1,700	—

(※1) 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。

(※2) 当社は平成25(2013)年5月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行ってまいります。これに伴い、平成25(2013)年10月期(計画)の期末配当金については当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

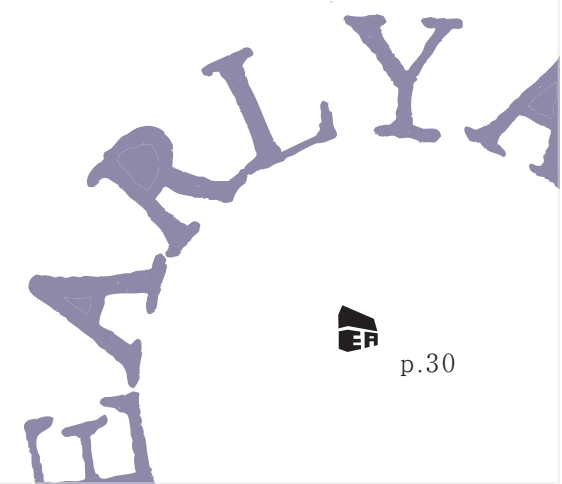
04. 会社概要



04. 会社概要

あつ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(2013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(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)	36名 他契約社員・パートアルバイト等28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

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。