



EARLY AGE

## 決算説明会

2014年10月期 第二四半期（2013年11月1日～2014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](http://www.early-age.co.jp)

01.	2014年10月期 第二四半期 決算概要（連結）	-----	3
	決算サマリー	-----	4
	貸借対照表 キャッシュフロー計算書	-----	5

02.	2014年10月期 第二四半期 決算セグメント別概況（連結）	-----	6
	セグメント別概況	-----	7
	売上高に占める各セグメントの構成比率	-----	8
	1. 不動産管理運営事業①・②・③	-----	9・10・11
	2. 不動産開発販売事業①	-----	12
	“ ②・③ [ 販売実績 ]	-----	13・14
	3. 不動産仲介コンサル事業	-----	15

03.	2014年10月期通期業績計画 における重点施策（連結）	-----	16
	2014年10月期通期業績計画	-----	17
	2014年10月期戸数計画に対する進捗状況	-----	18
	1. 不動産管理運営事業①	-----	19
	2. 不動産開発販売事業①～⑤	-----	20～24
	3. 不動産仲介コンサル事業	-----	25
	4. 株主還元について	-----	26

04.	会社概要	-----	27
	会社概要	-----	28
	問い合わせ先	-----	29



01. 2014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

売上他すべての利益が計画比を上回る。

単位：百万円

	対計画 比較			対前年同期 増減率 (%)
	2014年10月期 第二四半期 (計画)	2014年10月期 第二四半期 (実績)	対計画比 (%)	
売上高	1,924	1,950	101.4%	+18.0%
営業利益	222	277	125.2%	+61.8%
経常利益	200	262	130.8%	+56.5%
当期純利益	112	151	133.9%	+61.6%

# 貸借対照表 キャッシュフロー計算書

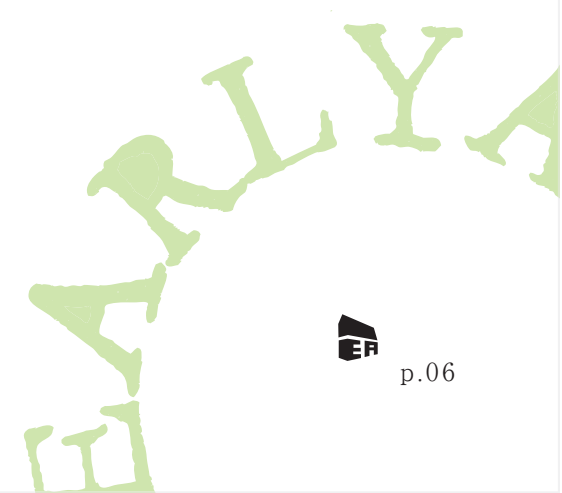
単位：百万円

	2013年10月期	2014年10月期 第二四半期	増 減	備 考
流動資産	2,525	2,805	280	
現金及び預金	786	942	156	賃貸事業マンション1棟6室、宅地3区画売却
販売用不動産	1,228	1,165	△62	増加：仕入1棟10室、宅地2区画、固定資産より振替1棟20室 減少：売却 賃貸事業用マンション1棟6室、宅地3区画
仕掛販売用不動産	362	541	178	新規プロジェクト土地仕入、4棟31室（予定）
その他	149	157	+8	
固定資産	4,128	4,133	5	増加：船橋プロジェクト建築工事代 減少：棚卸資産に振替1棟20室
資産合計	6,653	6,939	286	
負債合計	4,643	4,810	166	
流動負債	779	722	△57	1年内返済予定長期借入減少、短期借入の増加
固定負債	3,863	4,087	224	新規プロジェクト長期借入金の増加
純資産	2,010	2,129	119	当期利益
負債・純資産合計	6,653	6,939	286	
	2013年10月期 第二四半期	2014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	58	260	当期利益	
投資活動によるキャッシュフロー	△209	△141	前期：船橋本町プロジェクト土地取得、定期預金の預入 当期：船橋本町プロジェクト建築工事代支払	
財務活動によるキャッシュフロー	89	37	短期借入金増加	
現金及び現金同等物の期末残高	761	892		

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	13年10月期	2014年10月期 第二四半期
	24.2	27.5	27.9	27.9	31.8	30.2	30.6



# 02. 2014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

	2013年10月期 第二四半期 (実績)	2014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	1,653	1,950	—	18.0%
不動産管理運営	1,450	1,506	—	3.9%
不動産開発販売	127	382	—	199.7%
不動産仲介コンサル	74	60	—	△18.7%
営業利益	171	277	—	+61.8%
不動産管理運営	257	271	18.0%	+5.4%
不動産開発販売	△7	98	25.8%	—
不動産仲介コンサル	△4	△17	△28.4%	—

【 参考数値 】	2013年10月期 第二四半期 (実績)	2014年10月期 第二四半期 (実績)	前期比	
管理室数 サブリース	1,933 室	1,918 室	-15 室	
管理室数 集金管理	2,956 室	2,897 室	-49 室	
自社所有室数	448 室 (13 棟)	544 室 (17 棟)	+96 室 (+4 棟)	
<b>合計室数</b>	<b>5,337 室</b>	<b>5,359 室</b>	<b>+22 室</b>	
管理台数 駐車場	3,553 台	3,379 台	-174 台	
売却物件数	事業用賃貸マンション	0 棟 0 室	1 棟 6 室	+1 棟 +6 室
	新築住宅	1 戸	0 戸	-1 戸
	中古区分マンション	0 戸	0 戸	±0 戸
	土地	4 区画	3 区画	-1 区画

# 売上高に占める各セグメントの構成比率

14年10期 第二四半期 売上高構成比率

単位：百万円

	13年10月期 第二四半期	構成比	14年10月期 第二四半期	構成比
売上高	1,653	100.0%	1,950	100.0%
● 不動産管理運営	1,450	<b>87.7%</b>	1,506	<b>77.3%</b>
● 不動産開発販売	127	7.7%	382	19.6%
● 不動産仲介コンサル	74	4.6%	60	3.1%

## 不動産管理運営事業

**77.3%**

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

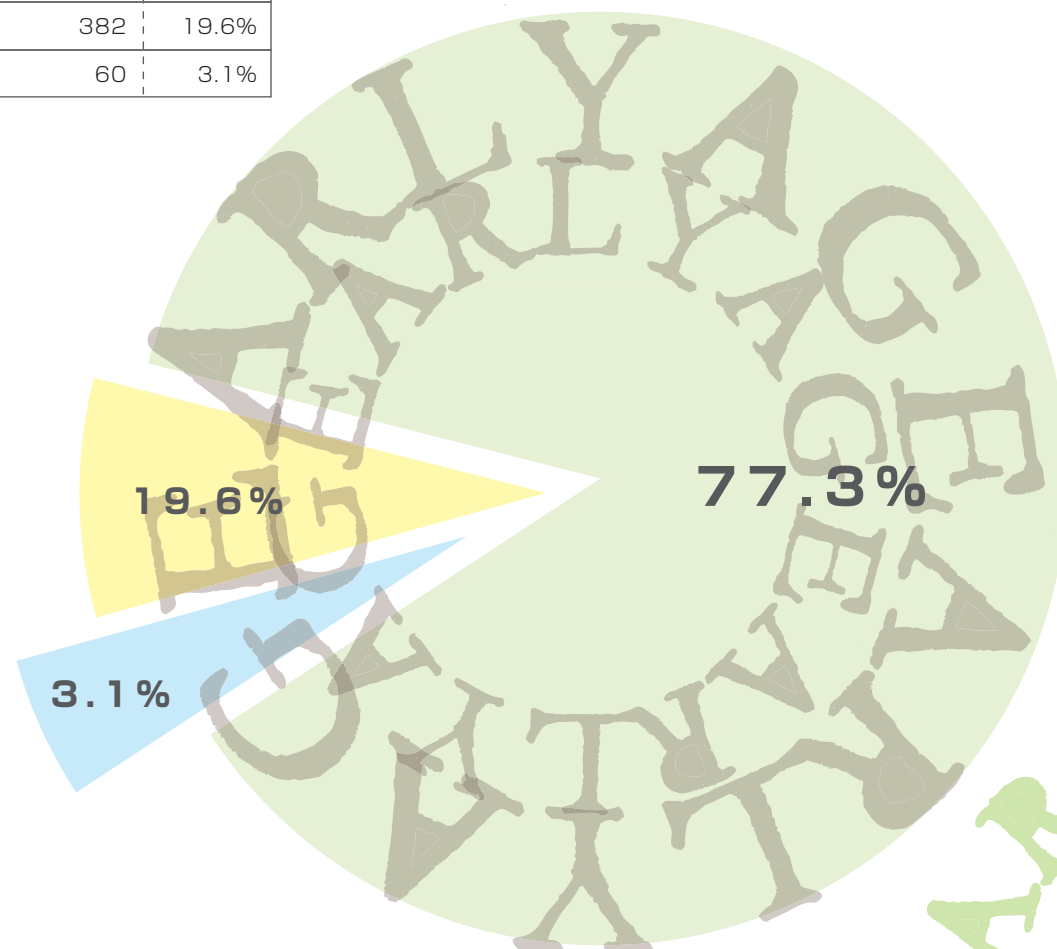
**19.6%**

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

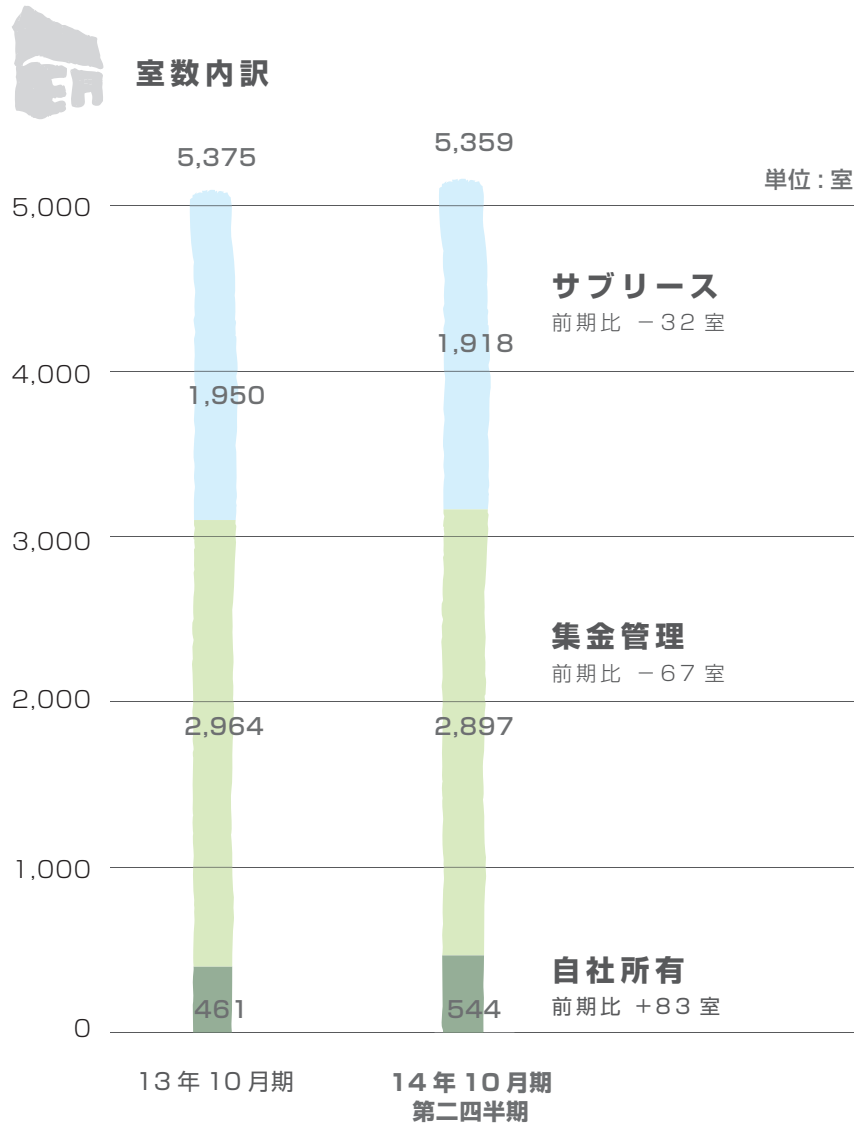
**3.1%**

賃貸・売買仲介





# 1. 不動産管理運営事業①



	13年10月期 (実績)	14年10月期 第二四半期 (実績)	前期比
● サブリース	1,950室	1,918室	-32室
● 集金管理	2,964室	2,897室	-67室
● 自社所有数	461室	544室	+83室
合計室数	5,375室	5,359室	-16室

駐車場	3,486台	3,379台	-107台
-----	--------	--------	-------

## 不動産管理運営事業②

サブリース  32室減	増加	減少	
	新規顧客からの受注	8室	集金管理への契約形態変更 - 34室
	自社所有を売却した事による振替	6室	解約 - 12室
	合計	14室	合計 - 46室

集金管理  67室減	増加	減少	
	新規顧客からの受注	21室	オーナーチェンジによる - 21室
	既存顧客からの追加受注	9室	解約 - 100室
	サブリースからの契約形態変更	34室	売却による自社所有への振替 - 10室
合計	64室	合計 - 131室	

自社所有  +2棟 83室増	増加	減少	
	物件の登録による増加	84室	売却によりサブリースへ振替 - 6室
	物件の取得による増加	10室	新規プロジェクトの為の建て壊し - 5室
	合計	94室	合計 - 11室

## 不動産管理運営事業③

【プロジェクト進行中物件事例1】



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 68室予定

竣工予定 2015.5



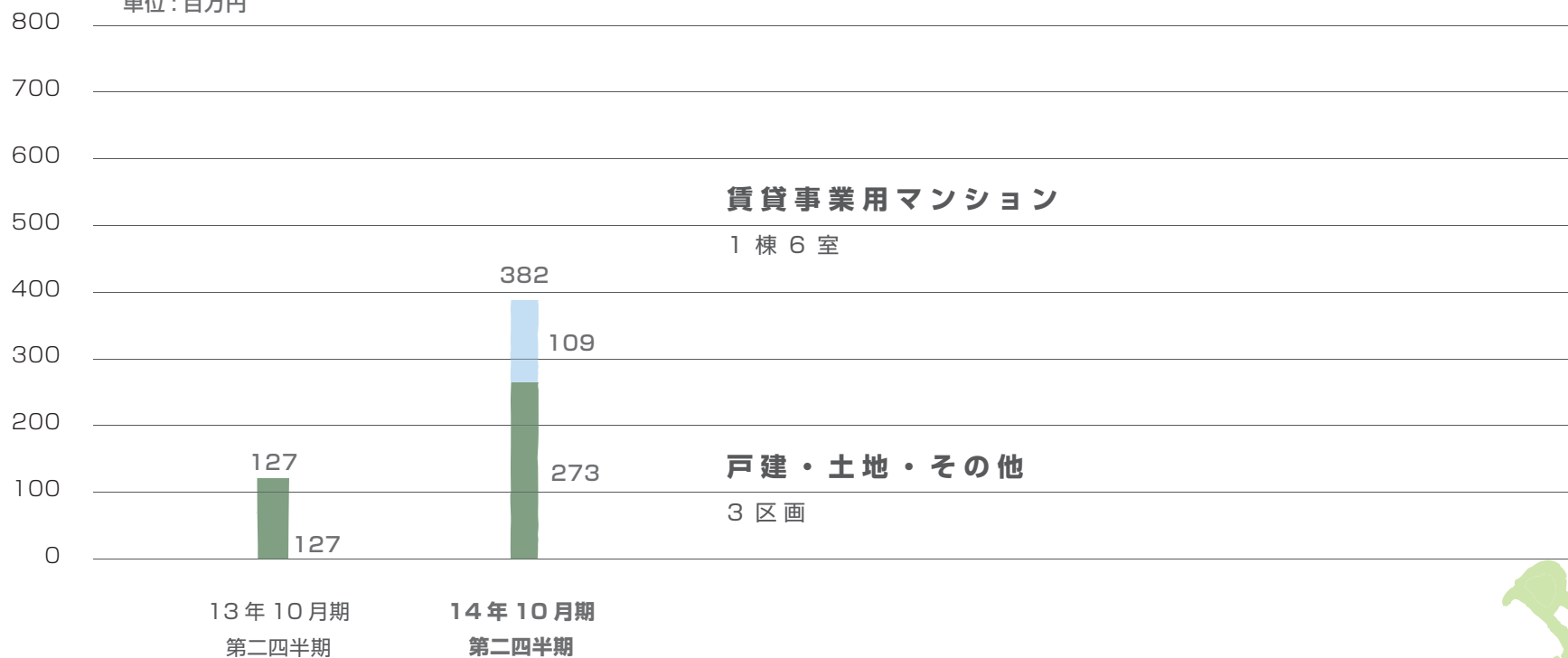
## 2. 不動産開発販売事業①

販売内訳推移	13年10月期 第二四半期	14年10月期 第二四半期
● 賃貸事業用マンション	0棟0室	1棟6室
● 戸建・土地・その他	1戸4区画	3区画



### 売上高内訳推移

単位：百万円





JR中野駅 徒歩8分  
鉄筋コンクリート造  
7階建 6室  
竣工 2006.10

## 不動産開発販売事業②[販売実績1]



EARLY







船橋市前原東 2 区画  
他 柏市桜台 1 区画

## 不動産開発販売事業③[販売実績 2]



N・O を販売



### 3. 不動産仲介コンサル事業

単位：百万円

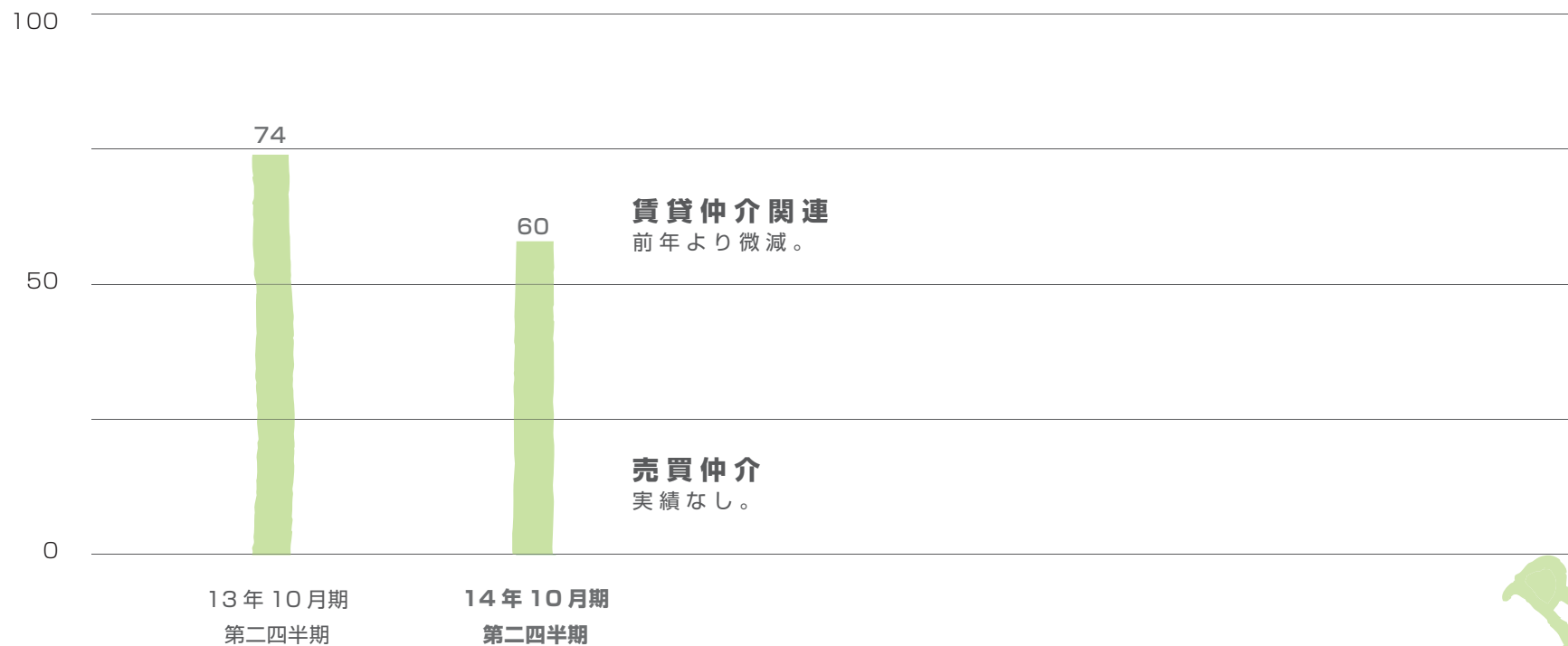
	13年10月期 第二四半期	14年10月期 第二四半期
● 賃貸仲介関連(※)	74	60
● 売買仲介	—	—

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。



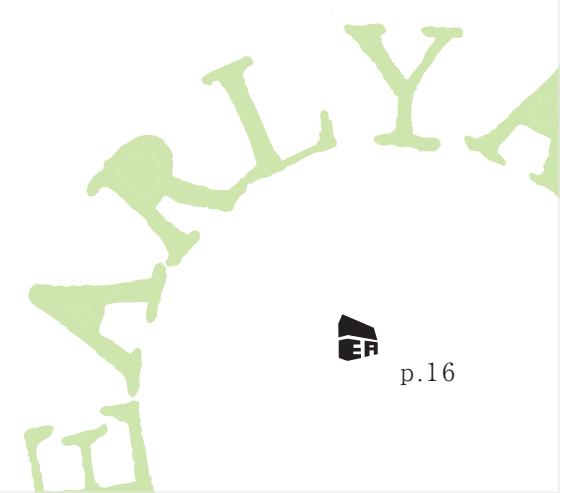
#### 売上高内訳

単位：百万円





# 03. 2014年10月期 通期業績計画 における重点施策（連結）





## 2014年10月期 通期業績計画

進捗率 売上高：48.8% 経常利益：65.6%

単位：百万円

	2014年10月期 第二四半期（実績）	2014年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	1,950	4,000	48.8%
不動産管理運営事業	1,506	3,027	49.8%
不動産開発販売事業	382	827	46.3%
不動産仲介コンサル事業	60	145	41.6%
営業利益	277	443	62.7%
経常利益	262	400	65.6%
当期純利益	151	236	64.0%

## 2014年10月期 戸数計画に対する進捗状況

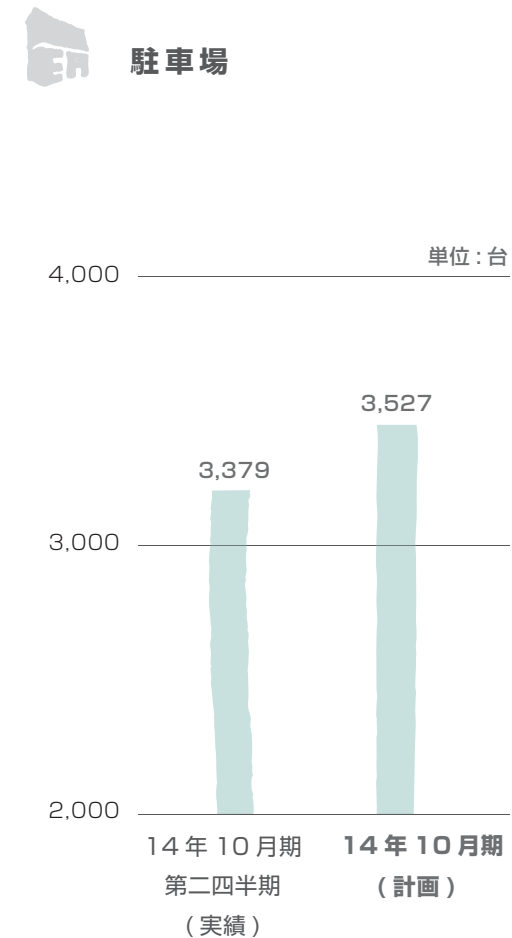
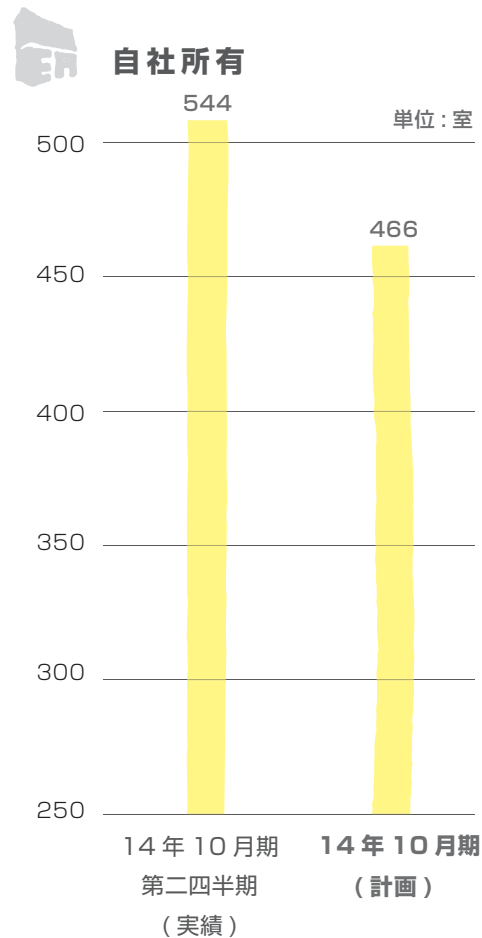
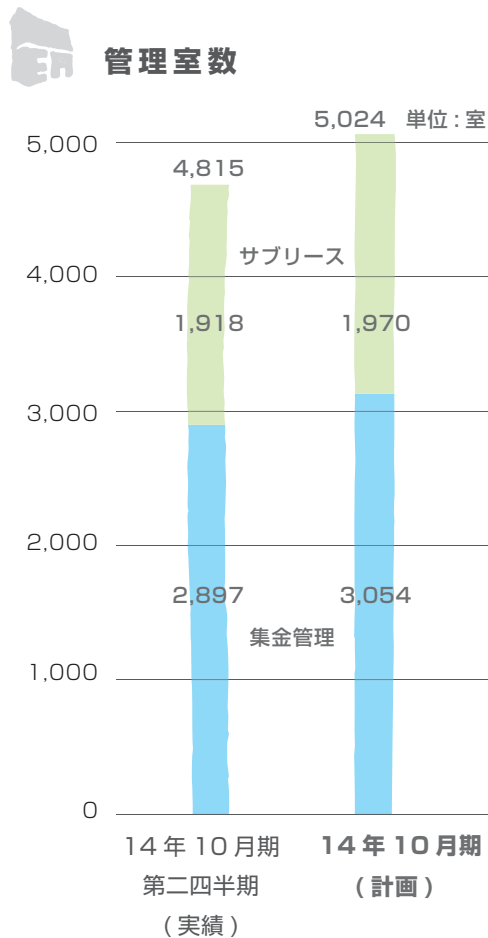
		2014年 10月期 第二四半期 (実績)	2014年 10月期 (計画)	残数 計画比	2013年 10月期 (実績)
サブリース		1,918室	1,970室	残 52室	1,950室
集金管理		2,897室	3,054室	残 157室	2,964室
自社所有数		544室 (17棟)	466室 (15棟)	—	461室 (15棟)
<b>合計室数</b>		<b>5,359室</b>	<b>5,490室</b>	<b>残 131室</b>	<b>5,375室</b>
駐車場		3,379台	3,527台	残 148台	3,486台
売却 物件 数	賃貸事業用マンション	1棟6室	1棟6室	—	1棟8室
	新築住宅		2戸	残 2戸	1戸
	中古区分マンション	0戸	1戸	残 1戸	1戸
	土地	3区画	13区画	残 10区画	9区画

# 1. 不動産管理運営事業①

売上高 14年10月期 計画 3,027百万円(前期比+2.7%)  
 14年10月期 第二四半期 実績 1,506百万円(進捗率 49.8%)

## 管理運営事業の進捗状況

サブリース： 残 52 室  
 集金管理： 残 157 室  
 自社所有： 残 - 室  
 駐車場： 残 148 室

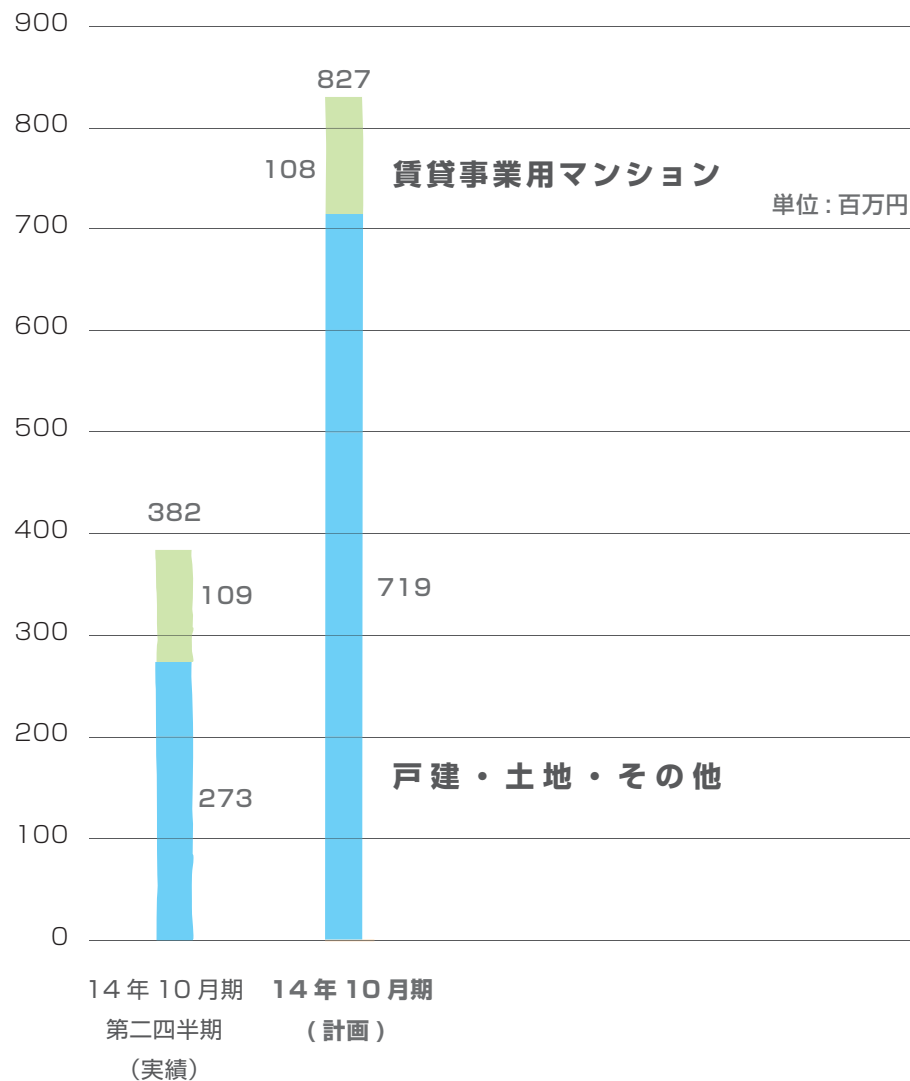


## 2. 不動産開発販売事業①

売上高 14年10月期 計画 827百万円 (前期比+47.0%)  
 14年10月期 第二四半期 実績 382百万円 (進捗率 46.3%)



### 売上高内訳推移



### 販売内訳推移

	2014年10月期 第二四半期 (実績)	2014年10月期 (計画)
● 賃貸事業用マンション	1棟6室	1棟6室
● 戸建	0戸	2戸
● 土地	土地3区画	土地13区画
● 中古区分マンション	0戸	中古区分マンション1戸





神楽坂プロジェクト

東京メトロ東西線

神楽坂駅 徒歩6分

鉄筋コンクリート造

5階建16室

竣工 2014.11

## 2. 不動産開発販売事業② [竣工予定物件事例1]



EA FAMILY



## 2. 不動産開発販売事業③ [竣工予定物件事例2]



浅草橋プロジェクト

JR 浅草駅

徒歩6分

鉄筋コンクリート造

4階建8室

竣工 2015.2



## 2. 不動産開発販売事業④ [竣工予定物件事例3]



門前仲町プロジェクト

東京メトロ東西線

門前仲町駅 徒歩6分

鉄筋コンクリート造

5階建13室

竣工 2015.1

## 2. 不動産開発販売事業⑤ [ 新規事業用地等 取得事例 ]



### 学芸大プロジェクト

東急東横線 学芸大学駅徒歩 2 分

鉄筋コンクリート造 5 階建 10 室予定

事業用賃貸マンション

竣工予定 2015.06



東武野田線 塚田駅 徒歩 11 分

木造 2 階建 10 室

事業用賃貸アパート

竣工 1987.03



### 森下プロジェクト

都営線 森下駅 徒歩 2 分

鉄筋コンクリート造 6 階建 18 室予定

事業用賃貸マンション

竣工予定 2015.07



JR 総武線 津田沼駅 徒歩 8 分

土地 6 区画



JR 総武線 東船橋駅 徒歩 12 分

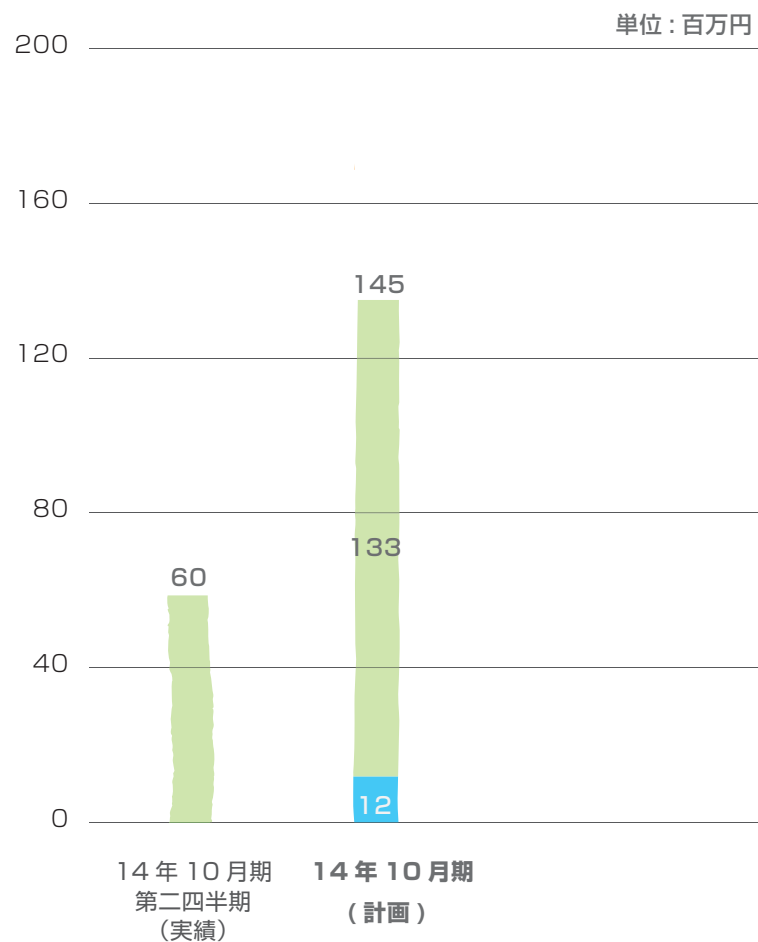
土地 4 区画



### 3. 不動産仲介コンサル事業

売上高 14年10月期 計画 145百万円 (前期比 +7.1%)  
 14年10月期 第二四半期 実績 60百万円 (進捗率 41.6%)

#### 売上高内訳



単位：百万円

	2014年10月期 第二四半期 (実績)	2014年10月期 (計画)
● 賃貸仲介関連 (※)	60	133
● 売買仲介	0	12
合計	60	145

(※) 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

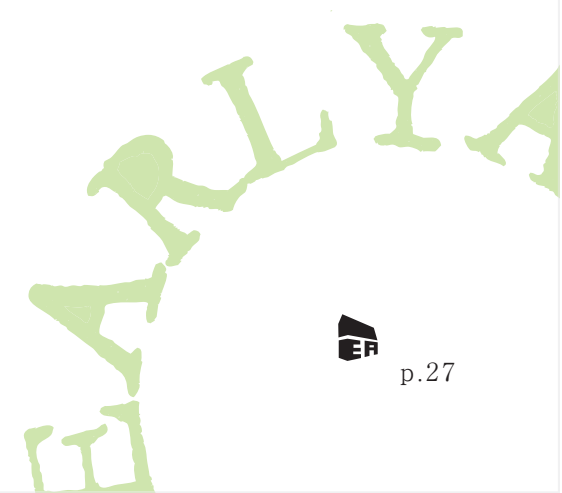
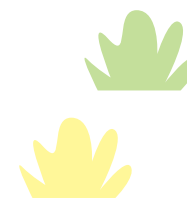
	基準日	2009年 10月期	2010年 10月期	2011年 10月期	2012年 10月期	2013年 10月期	2014年 10月期(計画)
1株当たり配当金	第二四半期末	0	0	0	0	(※1) 700	(※3) 8.50
	期末	1,300	1,500	1,600	1,700	(※2) 10	10.00
	合計	1,300	1,500	1,600	1,700	1,700	18.50

(※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います。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。

(※3) 当社は平成26年6月6日開催の取締役会において、平成25年12月13日に公表致しました1株当たり配当金予想7円00銭を8円50銭に決定致しました。

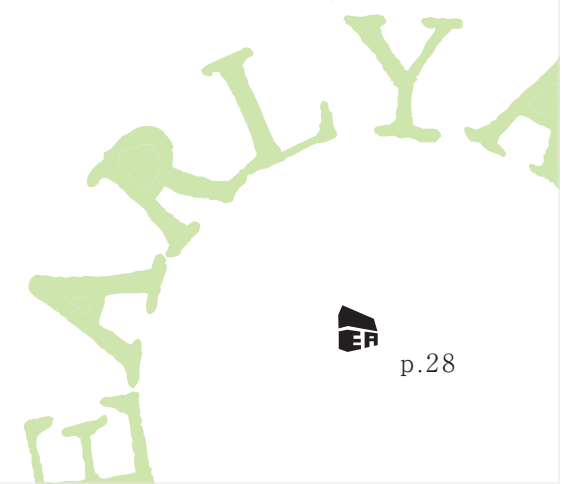
# 04. 会社概要

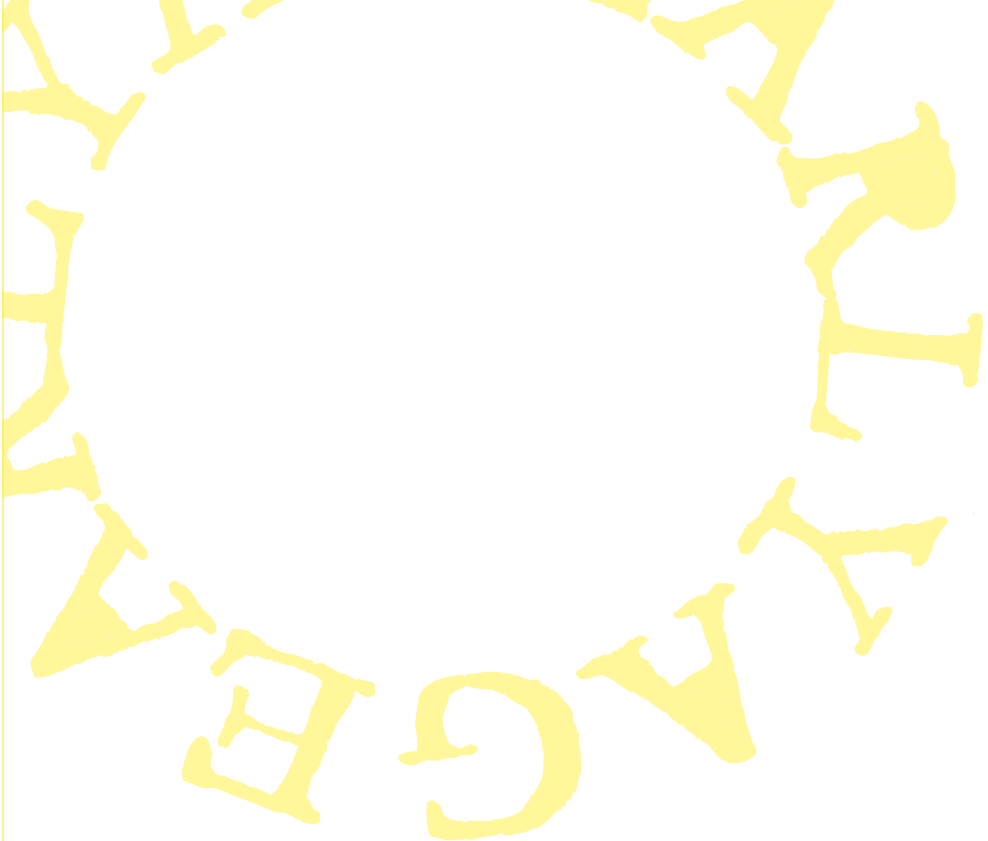


# 04. 会社概要

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	166,826,500円(2014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)	56名 他契約社員・パートアルバイト等21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)





## 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](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。