



決算説明会

2014年10月期（2013年11月1日～2014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 Kukan Creation Consulting
3248 www.early-age.co.jp



01. 2014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



2015年10月期通期業績計画 における重点施策（連結）

2015年10月期通期業績計画

2015年10月期 管理戸数・販売活動計画

1. 不動産管理運営事業①・②

2. 不動産開発販売事業①

* [竣工予定物件]②・③・④・⑤

3. 不動産仲介コンサル事業

4. 株主還元について

-----	18
-----	19
-----	20
-----	21・22
-----	23
---	24・25・26・27
-----	28
-----	29



2014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・⑤

2. 不動産開発販売事業①

* [販売実績]②・③

3. 不動産仲介コンサル事業

-----	6
-----	7
-----	8
---	9・10・11・12・13
-----	14
---	15・16
-----	17



会社概要

会社概要

問い合わせ先

-----	30
-----	31
-----	32



01. 2014年10月期 決算概要 (連結)



決算サマリー

売上及び営業利益が計画を下回った。

売上～当期純利益はすべて前期を上回った。

単位：百万円

	対計画 比較			対前年同期 増減率
	2014年10月期 (計画)	2014年10月期 (実績)	①対計画比	
売上高	4,000	3,731	-6.7%	2.3%
営業利益	443	435	-1.8%	7.3%
経常利益	400	401	0.4%	4.5%
当期純利益	236	239	1.4%	3.9%

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	増減	備考
流動資産	2,525	3,034	509	
現金及び預金	786	923	137	賃貸事業用マンション3棟売却による増加
販売用不動産	1,228	1,221	△6	+ 賃貸事業用マンション2棟29室(固定資産より振替)、土地10区画(仕入) - 賃貸事業用マンション3棟36室、土地7区画売却
仕掛販売用不動産	362	737	375	開発プロジェクト土地仕入(6棟57室予定)
その他	149	153	△4	
固定資産	4,128	4,071	△57	賃貸事業用マンション2棟29室、振替による減少
資産合計	6,653	7,105	452	
負債合計	4,643	4,917	273	
流動負債	779	822	42	短期借入金増加(プロジェクト資金)
固定負債	3,863	4,094	231	長期借入金増加(プロジェクト資金)
純資産	2,010	2,188	178	当期利益
負債・純資産合計	6,653	7,105	452	
	2013年10月期	2014年10月期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	124	198	74	当期利益増加、たな卸取得による支出の減少
投資活動によるキャッシュフロー	△796	△262	533	(前期：船橋市にテナントビル取得)
財務活動によるキャッシュフロー	584	201	△383	(前期：テナントビル取得のため借入金の増加)
現金及び現金同等物の期末残高	736	873	137	

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	12年10月期	2013年10月期	2014年10月期
		21.7	24.2	27.5	27.9	30.4	31.8	30.2

02. 2014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

	2013年10月期 (実績)	2014年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	3,647	3,731	—	2.3%
不動産管理運営	2,948	2,945	—	-0.1%
不動産開発販売	562	669	—	19.0%
不動産仲介コンサル	136	117	—	-14.1%
営業利益	405	435	11.7%	7.3%
不動産管理運営	529	527	17.9%	-0.3%
不動産開発販売	40	93	14.0%	133.3%
不動産仲介コンサル	△17	△39	△34.0%	—

	2013年10月期 (実績)	2014年10月期 (実績)	前期比
管理室数 サブリース	1,950 室	1,874 室	-76 室
管理室数 集金管理	2,963 室	2,799 室	-164 室
自社所有室数	461 室(16 棟)	562 室(20 棟)	+101 室(+4 棟)
合計室数	5,374 室	5,235 室	-139 室
管理台数 駐車場	3,489 台	3,105 台	-384 台
売却物件数	事業用賃貸マンション 1 棟 8 室 住宅 - 戸 中古区分マンション 1 戸 土地 12 区画	事業用賃貸マンション 3 棟 36 室 住宅 - 戸 中古区分マンション 1 戸 土地 7 区画	事業用賃貸マンション +2 棟 +28 室 住宅 - 戸 中古区分マンション - 戸 土地 -5 区画

売上高に占める各セグメントの構成比率

14年10期 売上高構成比率

単位：百万円

	13年10月期	構成比	14年10月期	構成比
売上高	3,647	100.0%	3,731	100.0%
● 不動産管理運営	2,948	80.8%	2,945	78.9%
● 不動産開発販売	562	15.4%	669	17.9%
● 不動産仲介コンサル	136	3.8%	117	3.2%

不動産管理運営事業 78.9%

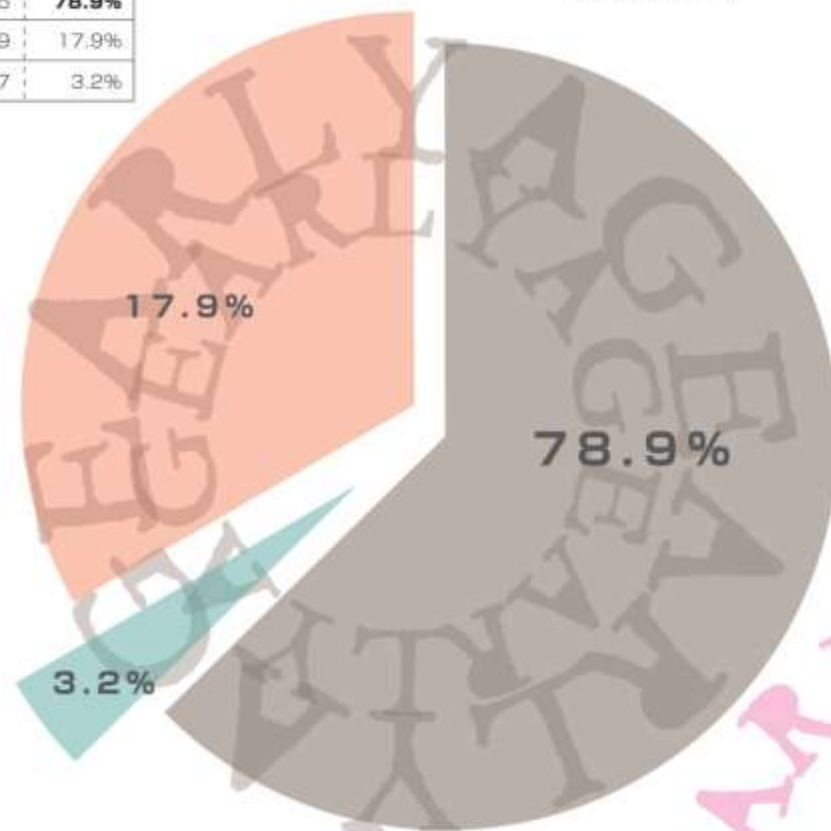
賃料売上（自社所有 / サブリース）
管理手数料売上（集合管理）及び
その関連事業全般

不動産開発販売事業 17.9%

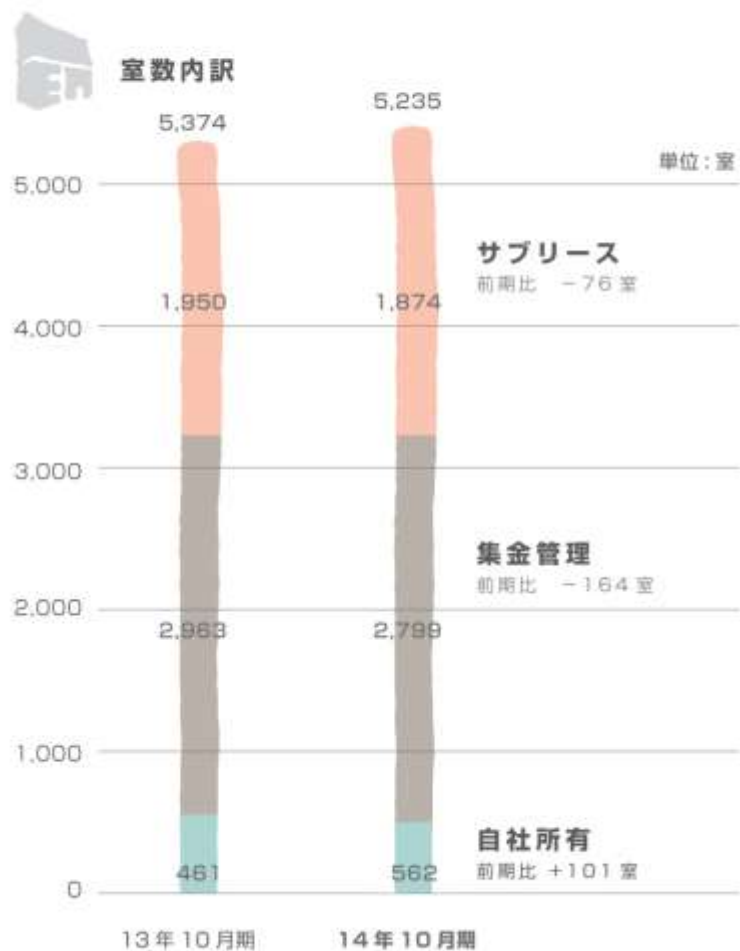
賃貸事業用マンションおよび
中古区分マンション・土地・戸建等
の企画開発販売

不動産仲介 コンサルティング事業 3.2%

賃貸・売買仲介



1. 不動産管理運営事業①



	2013年10月期 (実績)	2014年10月期 (実績)	前期比
● サブリース	1,950室	1,874室	-76室
● 集金管理	2,963室	2,799室	-164室
● 自社所有数	461室	562室	+101室
合計室数	5,374室	5,235室	-139室

駐車場	3,489台	3,105台	-384台
-----	--------	--------	-------

1. 不動産管理運営事業②

サブリース	増加		減少	
	新規顧客からの受注	9 室	集金管理への契約形態変更等	- 79 室
76 室減	自社所有を売却した事による振替	6 室	解約	- 12 室
	合計	15 室	合計	- 91 室

集金管理	増加		減少	
	既存顧客からの追加受注	25 室	オーナーチェンジによる	- 21 室
新規顧客からの受注	36 室	売却による自社所有への振替	- 10 室	
サブリースからの契約形態変更等	80 室	解約、建物取り壊し等	- 284 室	
164 室減	売却により自社所有からの契約形態変更	10 室		
	合計	151 室	合計	- 315 室

自社所有	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に建物取り壊し等	- 25 室	
既存物件の用途変更(世帯数増加)	8 室	売却により管理へ振替	- 10 室	
物件の竣工	39 室			
物件の購入	1 室			
101 室増	合計	142 室	合計	- 41 室



東京メトロ 東西線
西葛西駅 徒歩 13分
鉄骨造 6階建
119室から127室へ
竣工 1991.3

1. 不動産管理運営事業③ [所有物件リノベーション事例]



1階共用部分(食堂スペース)を居室(1K8世帯)に増築。
全119世帯から全127世帯へ。
満室想定時賃料 5,088,000円/年 増加



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
4 階建 18 室
竣工 2014.10

1. 不動産管理運営事業④ [竣工物件事例]





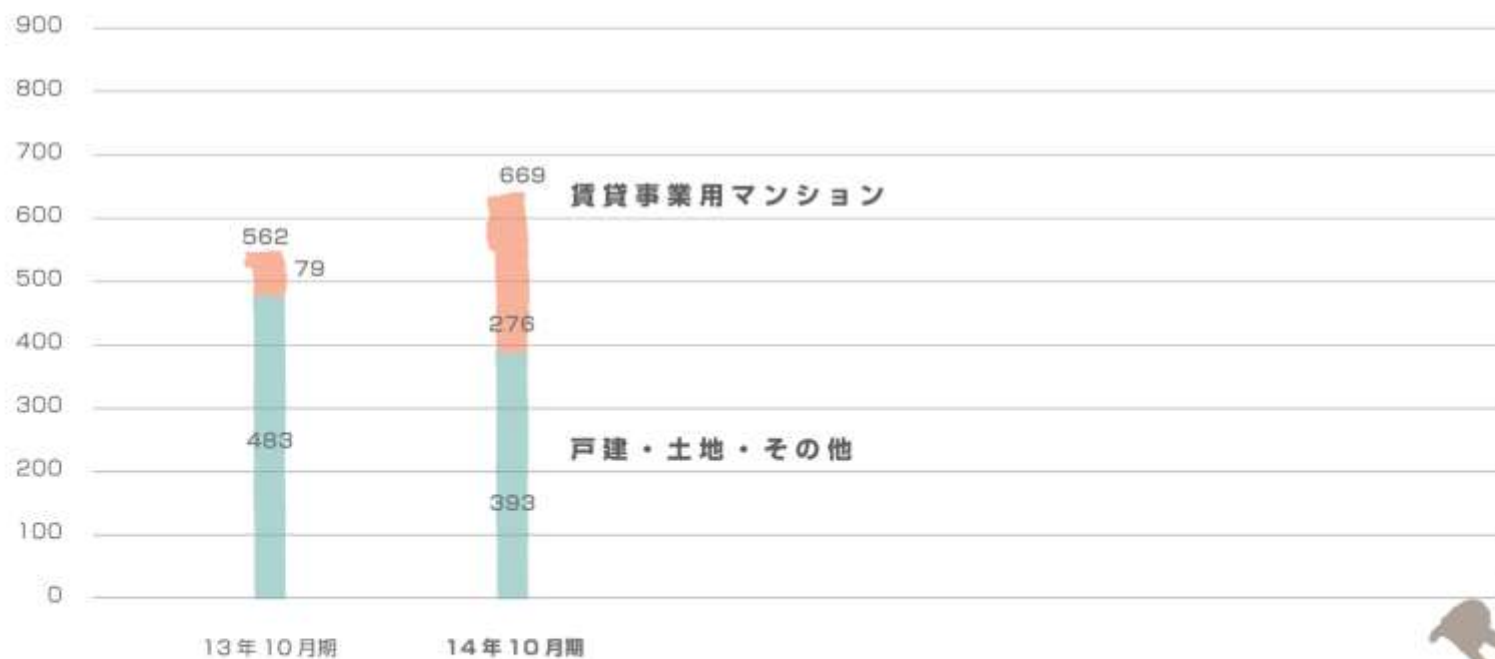
2. 不動産開発販売事業①



販売内訳推移

販売内訳推移	13年10月期	14年10月期
● 賃貸事業用マンション	1棟8室	3棟36室
● 戸建・土地・その他	住宅 1戸 中古区分マンション 1戸 土地 12区画	住宅 1戸 中古区分マンション 1戸 土地 7区画

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

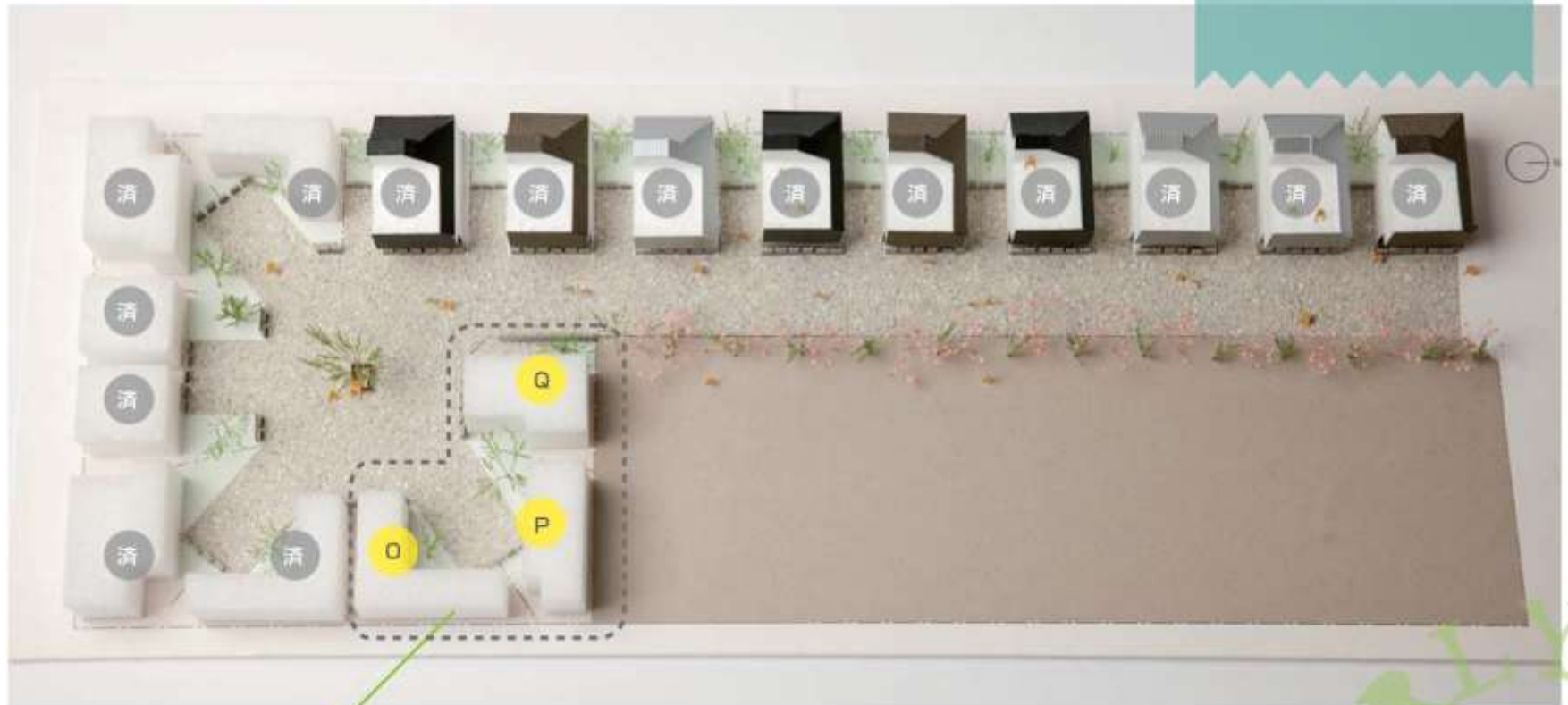
2. 不動産開発販売事業② [販売実績1]





船橋市前原東 2
3 区画

不動産開発販売事業③ [販売実績 2]



3 区画を販売



3. 不動産仲介コンサル事業

単位：百万円

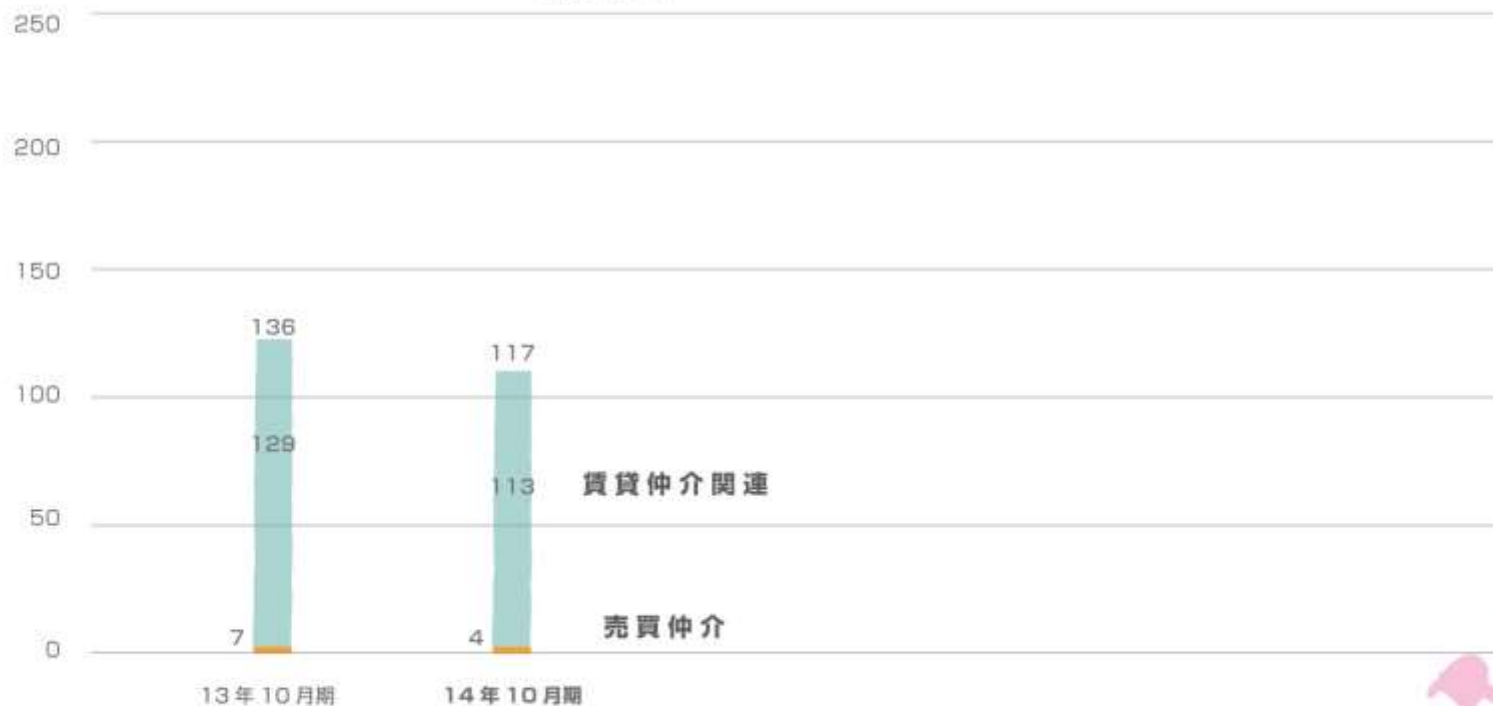
	13年10月期	14年10月期
● 賃貸仲介関連(※)	129	113
● 売買仲介	7	4

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。

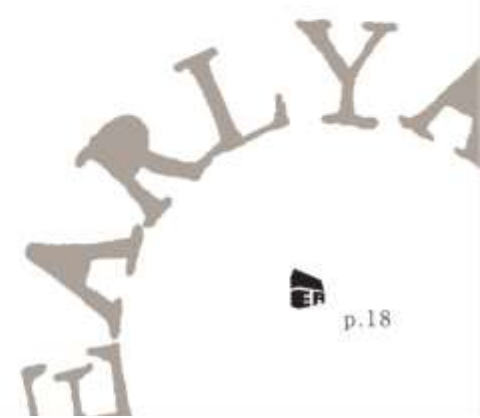


売上高内訳

単位：百万円



03. 2015年10月期 通期業績計画（連結） における重点施策（連結）



2015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

	2014年10月期 (実績)	2015年10月期 (計画)	前期比 (%)
売上高	3,731	4,000	7.2%
不動産管理運営事業	2,945	2,978	1.2%
不動産開発販売事業	669	875	30.7%
不動産仲介コンサル事業	117	146	24.9%
営業利益	435	454	4.3%
経常利益	401	400	-0.5%
当期純利益	239	246	3.1%

2015年10月期 管理戸数・販売活動計画

		2014年 10月期 (実績)	2015年 10月期 (計画)	
管理室数 サブリース		1,874室	1,874室	- 室
管理室数 集金管理		2,799室	2,791室	-8 室
自社所有数		562室 (20棟)	533室 (19棟)	- 29室 (-1棟)
合計室数		5,235室	5,198室	- 37室
管理台数 駐申場		3,105台	3,309台	+204台
売却 物件 数	賃貸事業用マンション	3棟36室	4棟52室	+1棟+16室
	住宅	- 戸	- 戸	- 戸
	中古区分マンション	1戸	- 戸	-1戸
	土地	7区画	8区画	+1区画

1. 不動産管理運営事業①

売上高 15年10月期 計画 2,978百万円(前期比+1.2%)
 14年10月期 実績 2,945百万円





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. 不動産管理運営事業② [プロジェクト進行中物件事例]



2. 不動産開発販売事業①

売上高 15年10月期

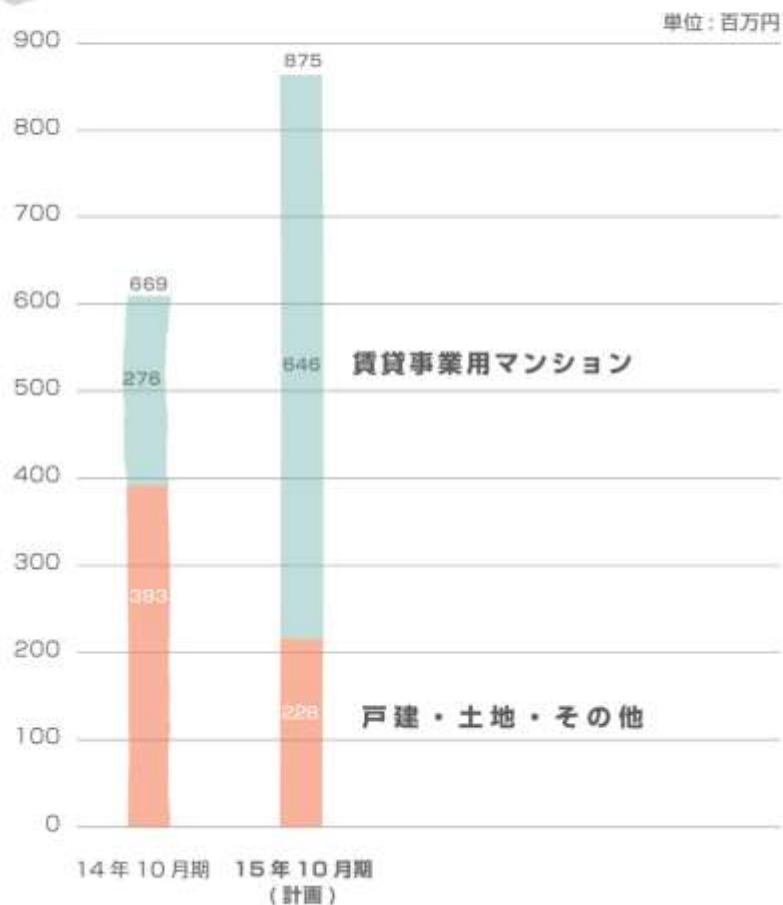
計画 875百万円 (前期比+30.7%)

14年10月期

実績 669百万円



売上高内訳推移



販売内訳推移

	2014年10月期	2015年10月期 (計画)
賃貸事業用マンション	3棟36室	4棟52室
戸建	住宅-戸	住宅-戸
土地	土地7区画	土地8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-戸

2. 不動産開発販売事業② [竣工予定物件事例1]



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

竣工予定 2015.3



EARLY



2. 不動産開発販売事業③ [竣工予定物件事例2]



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

EAST 5階建7世帯

WEST 4階建6世帯

竣工予定 2015.3



EARLY



2. 不動産開発販売事業④ [竣工予定物件事例3]



都営新宿線

森下駅 徒歩2分

鉄筋コンクリート造

6階建 18世帯

竣工 2015.7



EARLY



2. 不動産開発販売事業⑤ [その他竣工予定物件・新規事業用地取得事例]

竣工予定物件

[学芸大学PJ] 東急線 学芸大学駅 徒歩2分 鉄筋コンクリート造 5階建 10世帯
竣工予定 2015.8

[浅草橋PJ2] JR 浅草橋駅 徒歩2分 鉄筋コンクリート造 5階建 10世帯
竣工予定 2015.11

新規事業用地取得

早稲田PJ 東京メトロ東西線早稲田駅 徒歩5分
事業用賃貸マンション5室

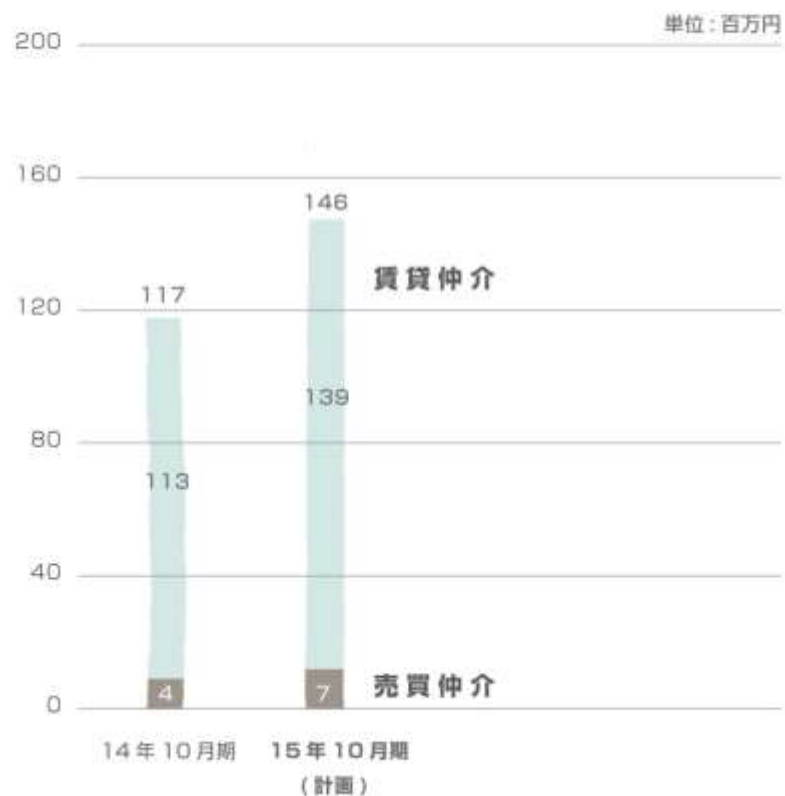
飯田橋PJ JR 飯田橋駅 徒歩5分
事業用賃貸マンション11室



3. 不動産仲介コンサル事業

売上高 15年10月期 計画 146百万円 (前期比 +24.9%)
 14年10月期 実績 117百万円

売上高内訳



単位:百万円

	2014年10月期 (実績)	2015年10月期 (計画)
● 賃貸仲介関連 (※)	113	139
● 売買仲介	4	7
合計	117	146

(※) 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
1株当たり 配当金	第二四半期末	0	0	0	0	(※1) 700	8.5
	期末	1,300	1,500	1,600	1,700	(※2) 10	10
	合計	1,300	1,500	1,600	1,700	710	18.5

(※1) 当社は平成24(2012)年12月14日開催の取締役会において、平成25(2013)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おります。これに伴い平成25(2013)年10月期の期末配当金より株式分割後の配当金額を記載しております。





04. 会社概要



04. 会社概要

あつたらしいなを実現する
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(2013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)	35名 他契約社員・パートアルバイト等23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)



LYAGEAR



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。