



決 算 説 明 会

2015年10月期 第二四半期（2014年11月1日～2015年4月30日）

株式会社アールエイジ

あつたらいいな こんなマンション
空間 Kukan Creation Consulting

3248 www.early-age.co.jp

1 2015年10月期 第二四半期決算概要（連結）

決算サマリー	4
貸借対照表 キャッシュフロー計算書	5

2 2015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	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	9～13
2. 不動産開発販売事業①	14
②・③ [販売実績]	15,16
3. 不動産仲介コンサル事業	17

3 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	19
1. 不動産管理運営事業①	20
2. 不動産開発販売事業①～⑨	21～29
3. 不動産仲介コンサル事業	30
4. 株主還元について	31

4 会社概要

会社概要	33
問い合わせ先	34

1

2015年10月期
第二四半期決算概要(連結)

決算サマリー

売上～当期純利益はすべて計画を上回った。

売上は前期を上回ったが、営業利益、経常利益、当期純利益は前期を下回った。

単位：百万円	対計画 比較			対前年同期 増減率
	2015年10月期 第二四半期 (計画)	2015年10月期 第二四半期 (実績)	① 対計画比	
売上高	1,876	2,147	14.5%	10.1%
営業利益	188	242	28.4%	-12.7%
経常利益	163	224	37.0%	-14.7%
当期純利益	96	134	39.4%	-11.0%

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円	2014年10月期	2015年10月期 第二四半期	増 減	備 考				
流動資産	3,034	3,124	90					
現金及び預金	923	1,016	93	賃貸事業用マンション 2棟 38室、宅地 6区画売却				
販売用不動産	1,221	944	△276	+ 賃貸事業用マンション 2棟 16室（完成振替） - 賃貸事業用マンション 2棟 38室、宅地 6区画売却				
仕掛販売用不動産	737	993	256	新規プロジェクト土地仕入 4棟 30室（予定）				
その他	153	171	18					
固定資産	4,071	4,858	787	船橋プロジェクト進捗及び新規プロジェクト土地仕入				
資産合計	7,105	7,982	877					
負債合計	4,917	5,691	774					
流動負債	822	841	19					
固定負債	4,094	4,849	755	船橋プロジェクト及び新規プロジェクトによる長期借入金の増加				
純資産	2,188	2,291	103	当期利益				
負債・純資産合計	7,105	7,982	877					
単位：百万円	2014年10月期 第二四半期	2015年10月期 第二四半期	増 減	備 考				
営業活動によるキャッシュフロー	260	196	△64	税前当期利益の減少。法人税等の支払増加。				
投資活動によるキャッシュフロー	△141	△823	△682	船橋プロジェクト進捗				
財務活動によるキャッシュフロー	37	720	683	船橋プロジェクト及び新規プロジェクト増加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	892	966	74					
自己資本比率推移 単位：%	08年10月期 24.2	09年10月期 27.5	10年10月期 27.9	11年10月期 30.4	12年10月期 31.8	13年10月期 30.2	14年10月期 30.8	15年10月期 第二四半期 28.7

2

2015年10月期

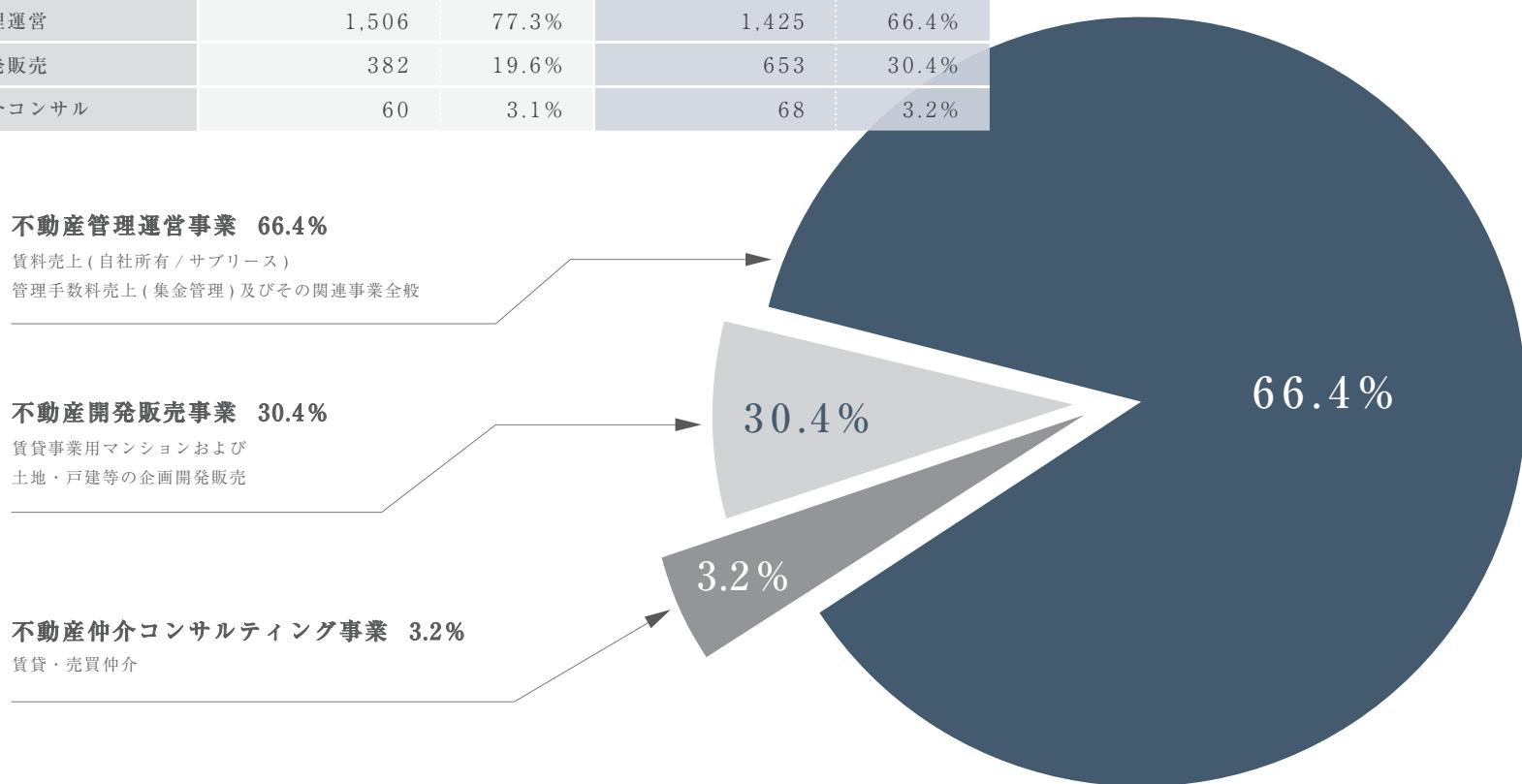
第二四半期決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況

単位：百万円	2014年10月期 第二四半期 (実績)	2015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	1,950	2,147	—	10.1%
	不動産管理運営	1,506	1,425	△5.4%
	不動産開発販売	382	653	70.8%
	不動産仲介コンサル	60	68	12.3%
営業利益	277	242	—	△12.7%
	不動産管理運営	271	232	△14.5%
	不動産開発販売	98	98	△0.3%
	不動産仲介コンサル	△17	△10	△14.8%
参考数値	2014年10月期 第二四半期 (実績)	2015年10月期 第二四半期 (実績)		前期比
管理室数 サブリース	1,918室	1,823室		△95室
管理室数 集金管理	2,897室	2,877室		△20室
自社所有室数	544室 (17棟)	539室 (20棟)		△5室 (+3棟)
合計室数	5,359室	5,239室		△120室
管理台数 駐車場	3,379台	3,061台		△318台
売却物件数	事業用賃貸マンション	1棟6室	2棟38室	+1棟+32室
	新築住宅	0戸	0戸	±0戸
	中古区分マンション	0戸	0戸	±0戸
	土地	3区画	6区画	+3区画

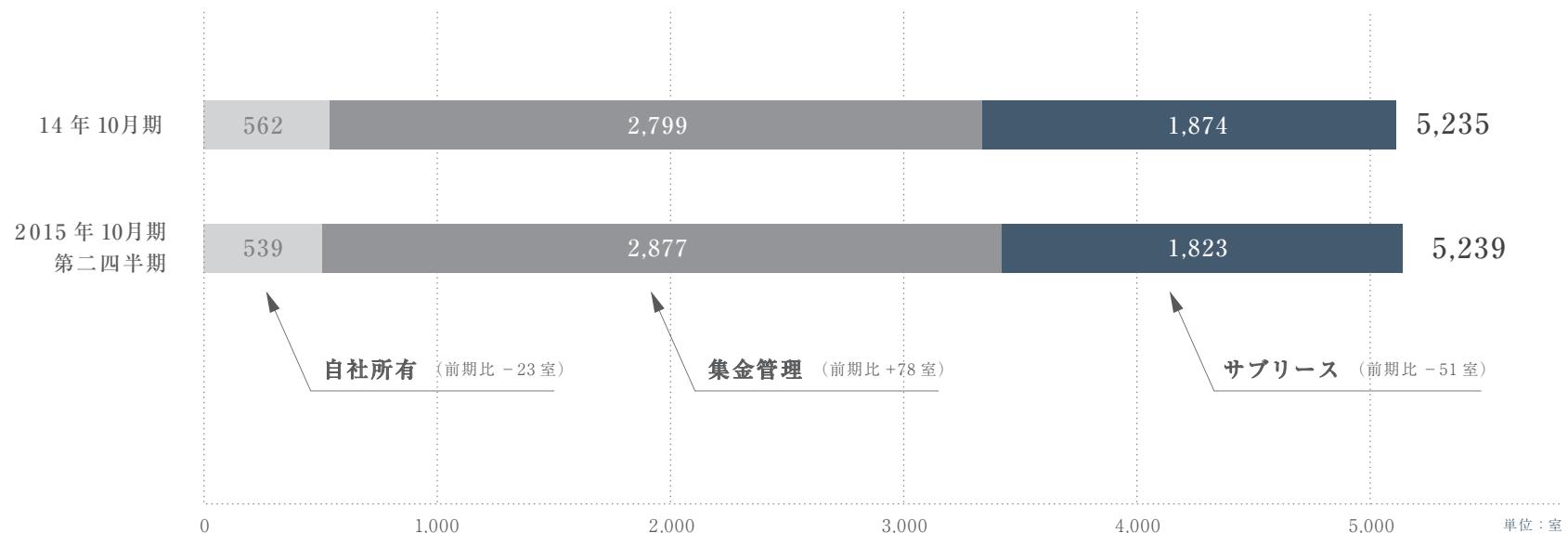
売上高に占める各セグメントの構成比率 (15年10期 第四四半期 売上高構成比率)

単位：百万円	2014年10月期 第二四半期	構成比	2015年10月期 第二四半期	構成比
売上高	1,950	100.0%	2,147	100.0%
● 不動産管理運営	1,506	77.3%	1,425	66.4%
● 不動産開発販売	382	19.6%	653	30.4%
● 不動産仲介コンサル	60	3.1%	68	3.2%



1. 不動産管理運営事業 ① (室数内訳)

	14年10月期 (実績)	2015年10月期 第二四半期(実績)	前期比
● サブリース	1,874 室	1,823 室	-51 室
● 集金管理	2,799 室	2,877 室	78 室
● 自社所有数	562 室	539 室	-23 室
合計室数	5,235 室	5,239 室	4 室
駐車場	3,105 台	3,061 台	-44 台



1. 不動産管理運営事業 ②

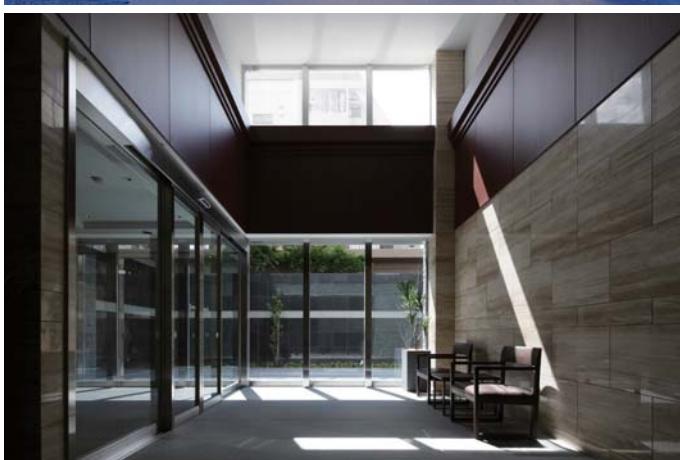
		増 加	減 少
サブリース (51室減)	既存顧客からの追加受注	6 室	集金管理への契約形態変更 -50 室
	自社所有を売却した事による振替	8 室	解約 -11 室
			物件の売却 -4 室
	合計	14 室	合計 -65 室
集金管理 (78室増)	新規顧客からの受注	10 室	物件の売却 -12 室
	既存顧客からの追加受注	26 室	解約 -26 室
	サブリースからの契約形態変更	50 室	
	自社所有を売却した事による振替	30 室	
	合計	116 室	合計 -38 室
自社所有 (23室減)	物件の登録による増加	15 室	売却によりサブリースへ振替 -8 室
			売却により管理へ振替 -30 室
	合計	15 室	合計 -38 室

1. 不動産管理運営事業 ③ (プロジェクト完成物件事例)

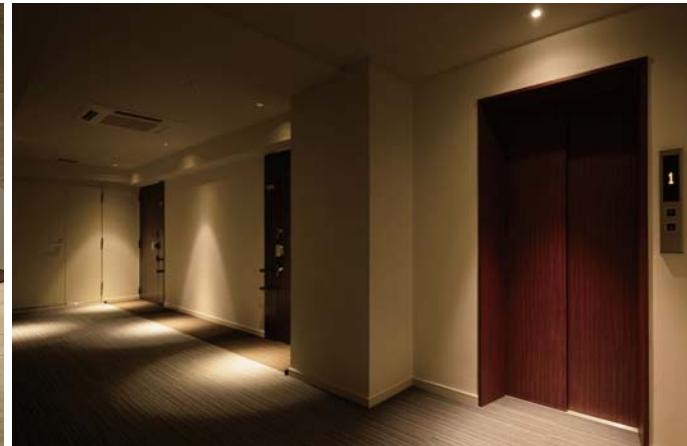


船橋本町プロジェクト
PRIME TERRACE

JR 船橋駅
徒歩 4 分
鉄筋コンクリート造
10 階建 68 世帯
竣工 2015.05



PRIME TERRACE



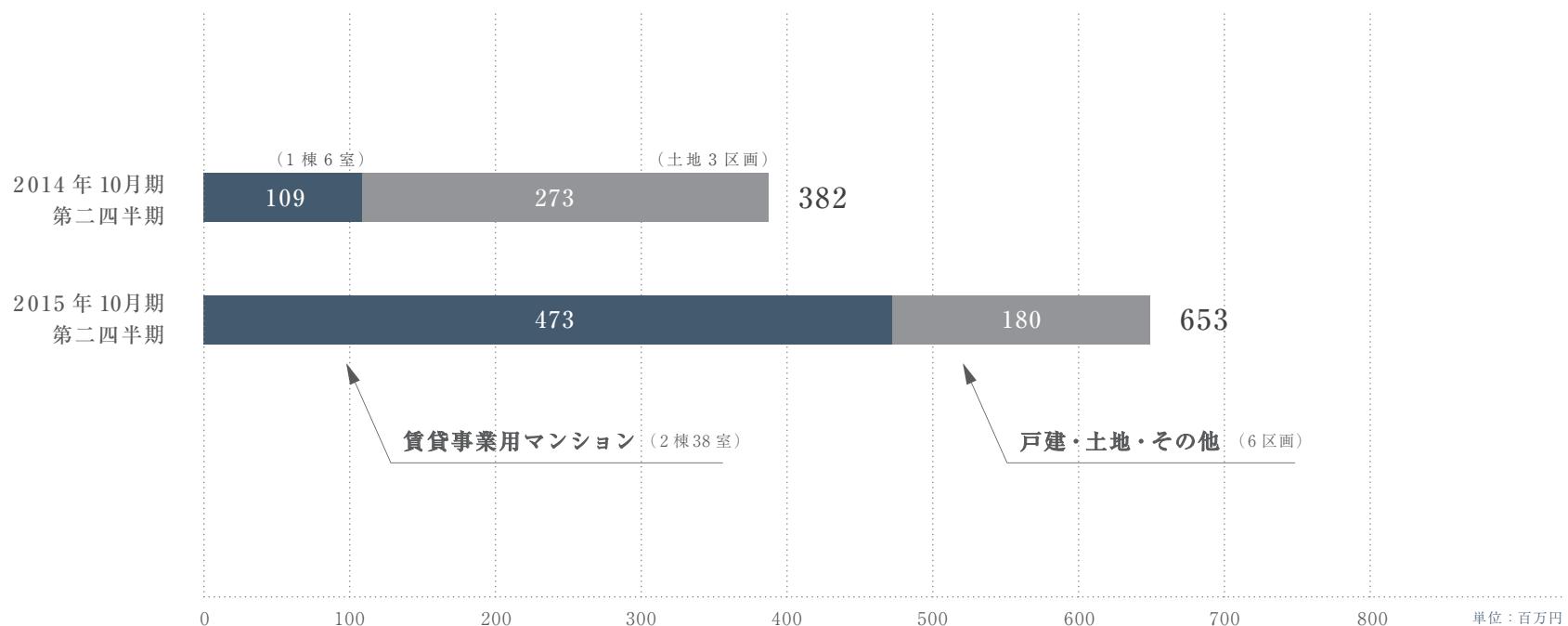
<http://funabashi-pj.early-age.co.jp>

PRIME TERRACE



2. 不動産開発販売事業 ① (売上高内訳推移)

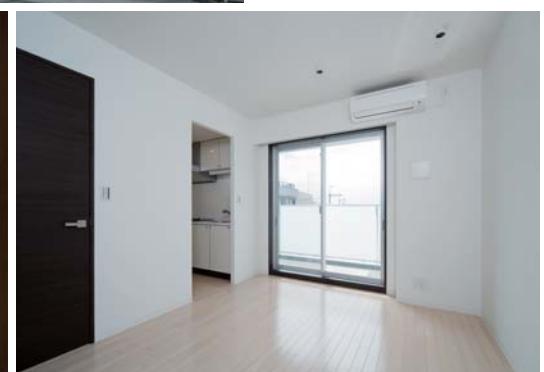
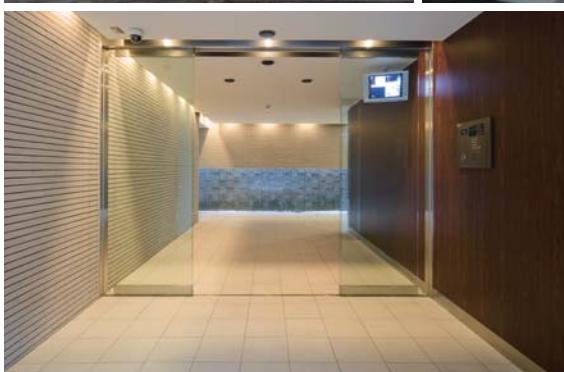
販売内訳推移	2014年10月期 第二四半期	2015年10月期 第二四半期
	● 賃貸事業用マンション	● 戸建・土地・その他
● 賃貸事業用マンション	1棟6室	2棟38室
● 戸建・土地・その他	3区画	6区画



2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績 1)



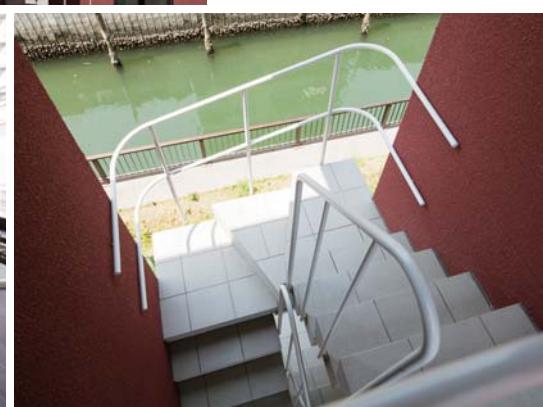
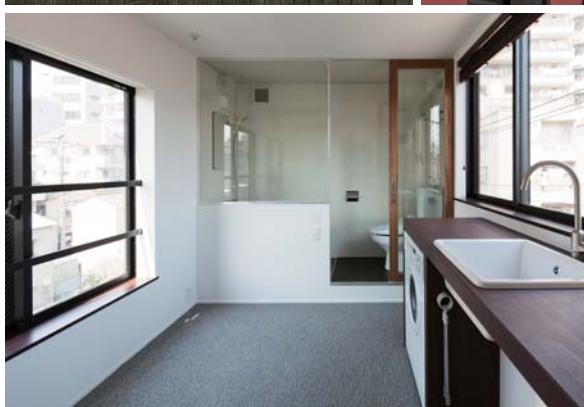
J R 常磐線松戸駅
徒歩 8 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 30 室
竣工 2007.10



2. 不動産開発販売事業 ③ (販売実績 2)



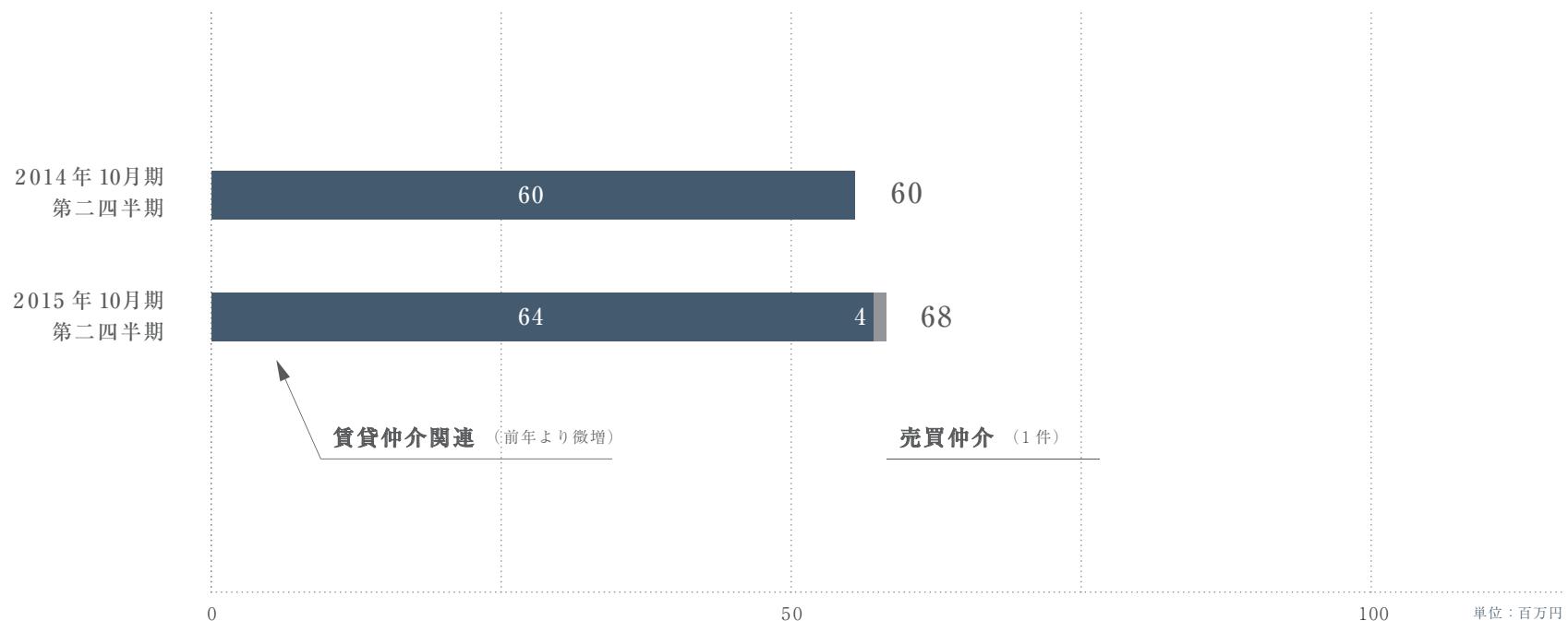
東京メトロ東西線
門前仲町駅 徒歩 6 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 8 室
竣工 2013.04



3. 不動産仲介コンサル事業 (売上高内訳)

単位：百万円	2014年10月期 第二四半期	2015年10月期 第二四半期
● 賃貸仲介関連（※）	60	64
● 売買仲介	—	4

（※）賃貸仲介に関連する売上を全て含む。



3

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

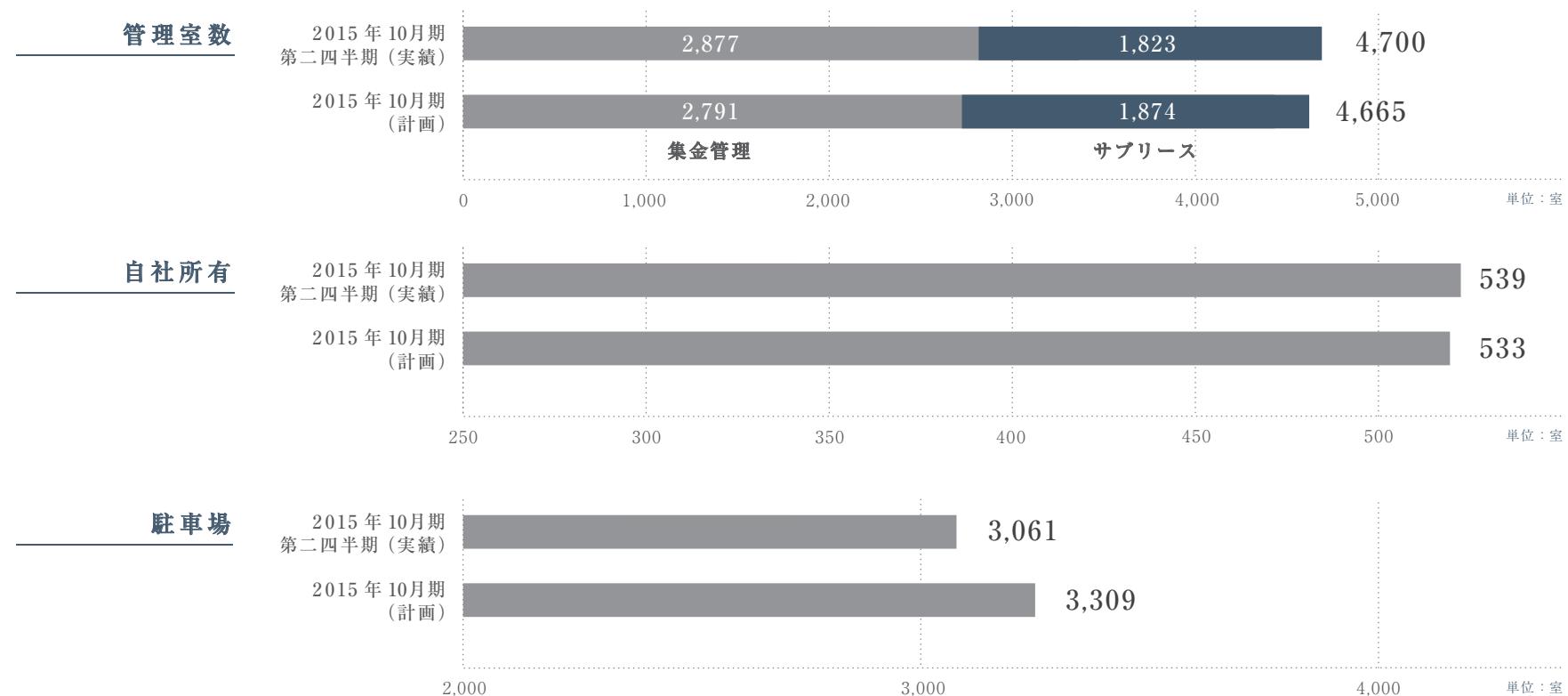
進捗率 売上高：53.7% 経常利益：56.0%

単位：百万円	2015年10月期 第二四半期（実績）	2015年10月期 (計画)	進捗率 (%)
売上高	2,147	4,000	53.7%
不動産管理運営事業	1,425	2,978	47.9%
不動産開発販売事業	653	875	74.7%
不動産仲介コンサル事業	68	146	46.7%
営業利益	242	454	53.4%
経常利益	224	400	56.0%
当期純利益	135	246	54.5%

1. 不動産管理運営事業 ① (管理運営事業の進捗状況)

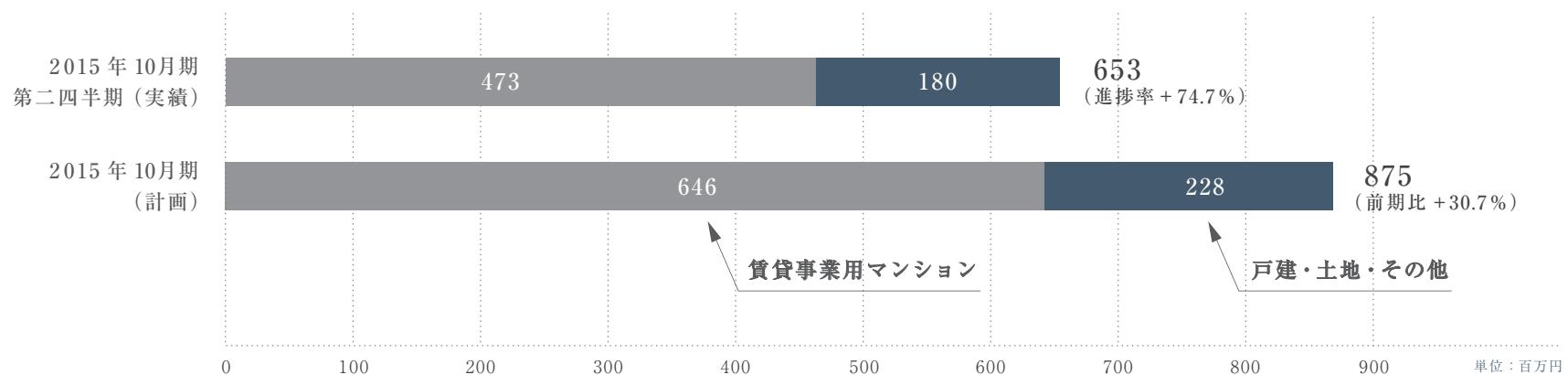
サブリース：残 51 室
自社所有：+6 室
集金管理：+ 86 室
駐車場：残 248 室

売上高 15 年 10 月期
15 年 10 月期 第二四半期
計画 2,978 百万円 (前期比 +1.1%)
実績 1,425 百万円 (進捗率 47.9%)



2. 不動産開発販売事業 ①

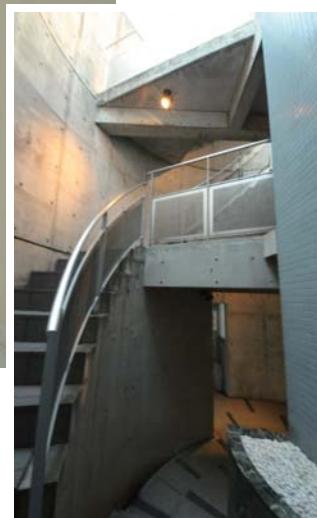
売上高内訳推移



販売内訳推移

	2015年10月期 第二四半期(実績)	2015年10月期 (計画)
● 賃貸事業用マンション	2棟38室	4棟52室
● 戸建 土地 中古区分マンション	0戸 土地6区画 0戸	0戸 土地8区画 中古区分マンション0戸

2. 不動産開発販売事業 ② (契約済み物件事例)



京王井の頭線
神泉駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 13 室
竣工 1991.1.12

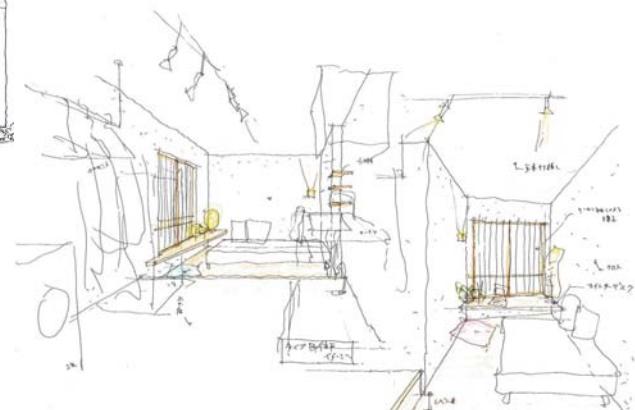
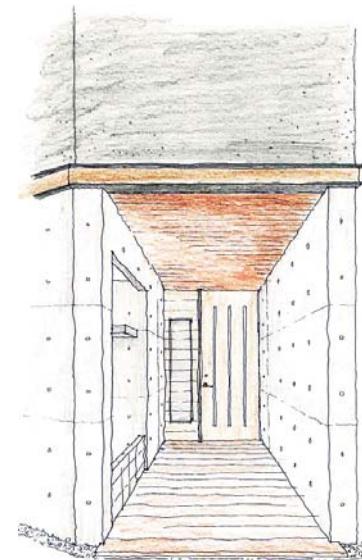
2. 不動産開発販売事業 ③ (竣工予定物件事例 1)



森下プロジェクト
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 室
竣工予定 2015.07



2. 不動産開発販売事業 ④ (竣工予定物件事例 2)



学芸大学プロジェクト
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 室
竣工予定 2015.08

2. 不動産開発販売事業 ⑤ (竣工予定物件事例 3)



浅草橋プロジェクト

JR 浅草橋駅

徒歩 2 分

鉄筋コンクリート造

5 階建 10 室

竣工予定 2015.12

2. 不動産開発販売事業 ⑥ (竣工予定物件事例 4)



飯田橋プロジェクト

JR 飯田橋駅

徒歩 5 分

鉄筋コンクリート造

5 階建 11 室

竣工予定 2016.02

2. 不動産開発販売事業 ⑦ (竣工予定物件事例 5)



高円寺プロジェクト
JR 高円寺駅
徒歩 4 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 9 室
竣工予定 2016.03

2. 不動産開発販売事業 ⑧ (竣工予定物件事例 6)



早稲田プロジェクト
東京メトロ東西線
早稲田駅 徒歩 5 分
木造 3 階建 5 世帯
事業用賃貸マンション
竣工予定 2015.08



2. 不動産開発販売事業 ⑨ (その他 竣工予定物件)

浅草橋プロジェクト

浅草橋駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造 4 階建 8 世帯
事業用賃貸マンション
竣工予定 2015.10

阿佐ヶ谷プロジェクト

阿佐ヶ谷駅 徒歩 1 分
木造 2 階建 6 世帯
事業用賃貸マンション
竣工予定 2015.12

深川プロジェクト

門前仲町駅 徒歩 6 分
鉄筋コンクリート造
5 階建 7 世帯 / 4 階建 6 世帯
事業用賃貸マンション
竣工予定 2015.10

代々木上原プロジェクト

代々木上原駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造 5 階建 13 世帯
事業用賃貸マンション
竣工予定 未定

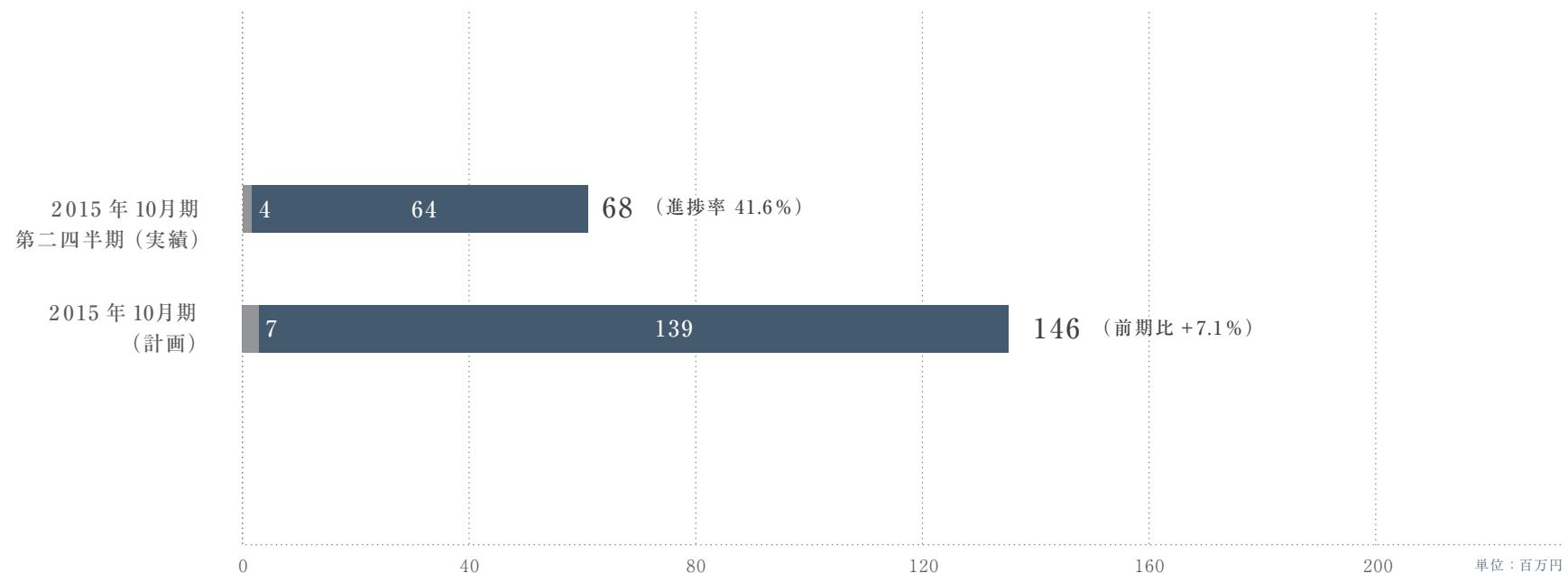
神保町プロジェクト

神保町駅 徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造 5 階建 13 世帯
事業用賃貸マンション
竣工予定 未定

3. 不動産仲介コンサル事業 (売上高内訳)

販売内訳推移	2015年10月期 第二四半期（実績）	2015年10月期 (計画)
● 賃貸仲介関連（※）	64	139
● 売買仲介	4	7
合計	68	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の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。

	基準日	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	2015年 10月期(計画)
1株当たり配当金	第二四半期末	0	0	0	(※1) 700	(※3) 8.50	8.50
	期末	1,300	1,500	1,600	(※2) 10	10.0	10.00
	合計	1,300	1,500	1,600	1,700	18.50	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。

4

会社概要

会社概要

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（2015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 A T T 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20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 経営企画担当

tel: 03-6866-5678 / fax: 03-5575-5591 / 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。