



決算説明会

2016年10月期 第二四半期 (2015年11月1日～2016年4月30日)

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

1 2016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 2016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①～④	9～12
2. 不動産開発販売事業①	13
◇ ②・③ [販売実績]	14, 15
3. 不動産仲介コンサル事業	16

3 2016年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2016年10月期第二四半期業績計画	18
2016年10月期第二四半期管理戸数・販売活動計画	19
1. 不動産管理運営事業①～④	20～23
2. 不動産開発販売事業①～④	24～27
3. 不動産仲介コンサル事業	28
4. 進行中プロジェクト事例	29
5. 株主還元について	30

4 会社概要

会社概要	32
問い合わせ先	33



1

2016年10月期

第二四半期決算概要(連結)

決算サマリー

【計画比】

売上高は未達となったが営業利益、経常利益及び四半期利益は計画通りとなった。

【前期比】

前期は大型で収益が高い開発物件の販売があったため、売上高他各利益は前期実績を下回った。

単位：百万円	対計画比較			対前年同期 増減率
	2016年10月期 第二四半期 (計画)	2016年10月期 第二四半期 (実績)	① 対計画比	
売上高	1,924	1,880	- 2.3%	- 12.5%
営業利益	192	195	+ 1.7%	- 19.2%
経常利益	168	170	+ 1.3%	- 23.8%
当期純利益	102	102	+ 0.4%	- 23.5%

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円	2015年10月期	2016年10月 第二四半期	増減	備考
流動資産	3,062	3,373	311	
現金及び預金	1,107	1,062	-45	法人税他及び配当金等の支払
販売用不動産	1,053	1,397	344	+ 賃貸事業用マンション6棟46室(完成)、中古マンション仕入1棟5室 - 賃貸事業用マンション2棟25室(売却)
仕掛販売用不動産	779	796	22	+ 開発プロジェクト土地仕入(5棟58室予定) - 賃貸事業用マンション完成振替
その他	123	118	-10	
固定資産	4,961	5,155	194	土地仕入(1棟18室予定)
資産合計	8,024	8,529	505	
負債合計	5,648	6,082	434	
流動負債	696	666	-29	短期借入金の長期振替による減少
固定負債	4,952	5,415	463	長期借入金増加(プロジェクト資金)
純資産	2,376	2,447	70	当期利益
負債・純資産合計	8,024	8,529	506	

単位：百万円	2015年10月 第二四半期	2016年10月 第二四半期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	196	-225	-421	税金等調整前当期利益の減少、たな卸資産取得による支出の増加
投資活動によるキャッシュフロー	-823	-245	578	前期：船橋市に賃貸事業用マンション1棟68室完成
財務活動によるキャッシュフロー	720	425	-295	前期：船橋市賃貸事業用マンション取得による長期借入金
現金及び現金同等物の期末残高	966	1012	45	

自己資本比率推移 単位：%	11年10月期	12年10月期	13年10月期	14年10月期	15年10月期	16年10月 第二四半期
	30.4	31.8	30.2	30.8	29.6	28.7



2

2016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		2015年10月期 第二四半期 (実績)	2016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		2,147	1,880	—	-12.5%
	不動産管理運営	1,425	1,426	—	0.1%
	不動産開発販売	653	380	—	-41.9%
	不動産仲介コンサル	68	73	—	8.1%
営業利益		242	195	—	-19.2%
	不動産管理運営	232	231	16.2%	-0.3%
	不動産開発販売	98	45	12.0%	-53.6%
	不動産仲介コンサル	-10	-2	-2.8%	—

売上高に占める各セグメントの構成比率 (16年10月期 第二四半期 売上高構成比率)

単位：百万円	2015年10月期 第二四半期	構成比	2016年10月期 第二四半期	構成比
売上高	2,147	100.0%	1,880	100.0%
● 不動産管理運営	1,425	66.4%	1,426	75.9%
● 不動産開発販売	653	30.4%	380	20.2%
● 不動産仲介コンサル	68	3.2%	73	3.9%

不動産管理運営事業 75.9%

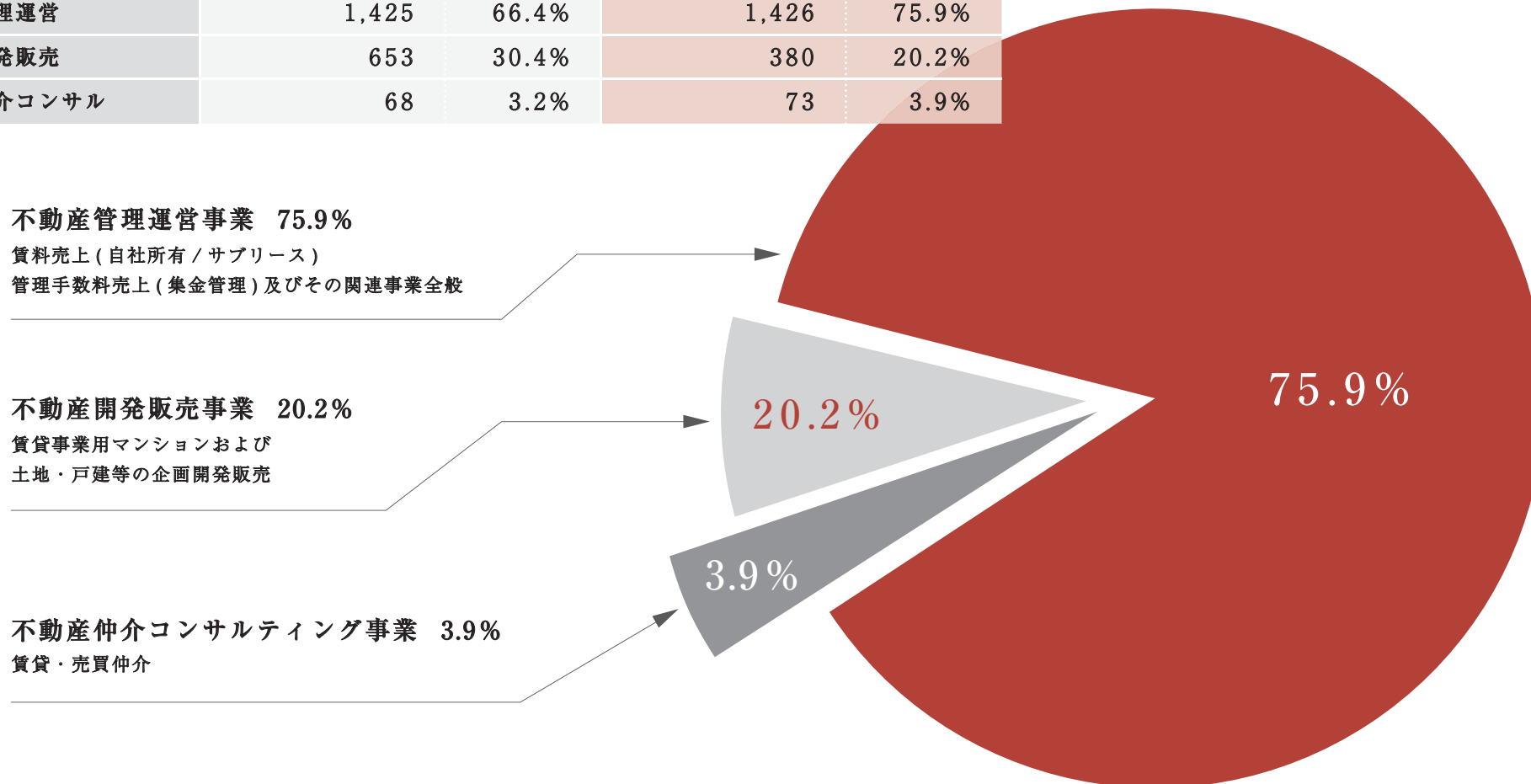
賃料売上(自社所有/サブリース)
管理手数料売上(集金管理)及びその関連事業全般

不動産開発販売事業 20.2%

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

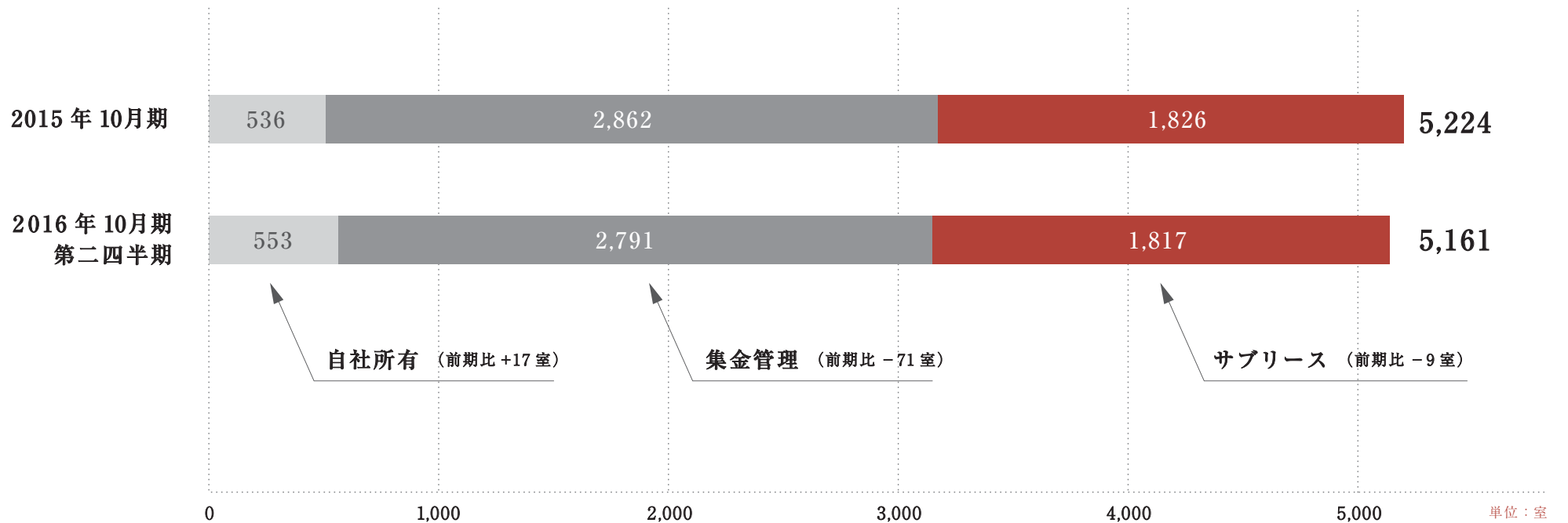
不動産仲介コンサルティング事業 3.9%

賃貸・売買仲介



1. 不動産管理運営事業 ① (室数内訳)

	2015年10月期 (実績)	2016年10月期 第二四半期(実績)	前期比
● サブリース	1,826 室	1,817 室	- 9 室
● 集金管理	2,862 室	2,791 室	- 71 室
● 自社所有数	536 室	553 室	+17 室
合計室数	5,224 室	5,161 室	- 63 室
駐車場	3,057 台	3,006 台	- 51 台



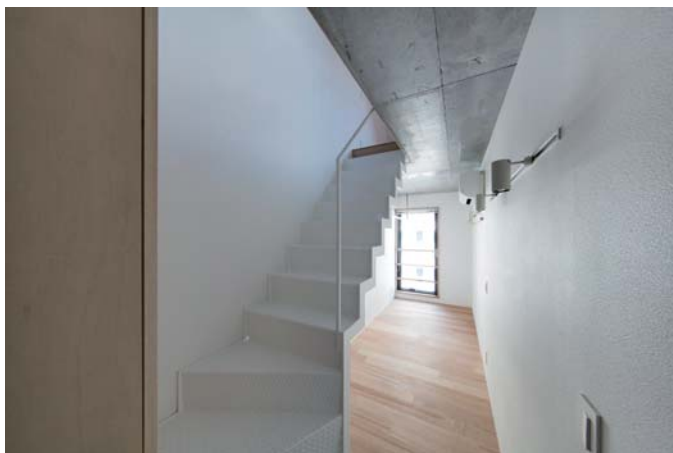
1. 不動産管理運営事業 ②

サブリース (9室減)	増 加	減 少
	既存顧客からの追加受注 …………… 9 室	売却による解約 …………… - 5 室
	自社所有売却後サブリース …………… 16 室	契約期間満了による解約 …………… - 29 室
	合計 …………… 25 室	合計 …………… - 34 室
管 理 (71室減)	増 加	減 少
	自社所有売却後管理 …………… 9 室	売却による解約 …………… - 14 室
	新規顧客からの受注 …………… 6 室	契約期間満了による解約 …………… - 78 室
	既存顧客からの追加受注 …………… 6 室	
	合計 …………… 21 室	合計 …………… - 92 室
自社所有 (17室増)	増 加	減 少
	完成等 …………… 37 室	売却 …………… - 25 室
	購入 …………… 5 室	
合計 …………… 42 室	合計 …………… - 25 室	

1. 不動産管理運営事業 ③ (プロジェクト完成物件事例1)



J R 飯田橋駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造
5 階建
店舗 1 ・ 事務所 4 ・ 住居 9 室
竣工 2016.05



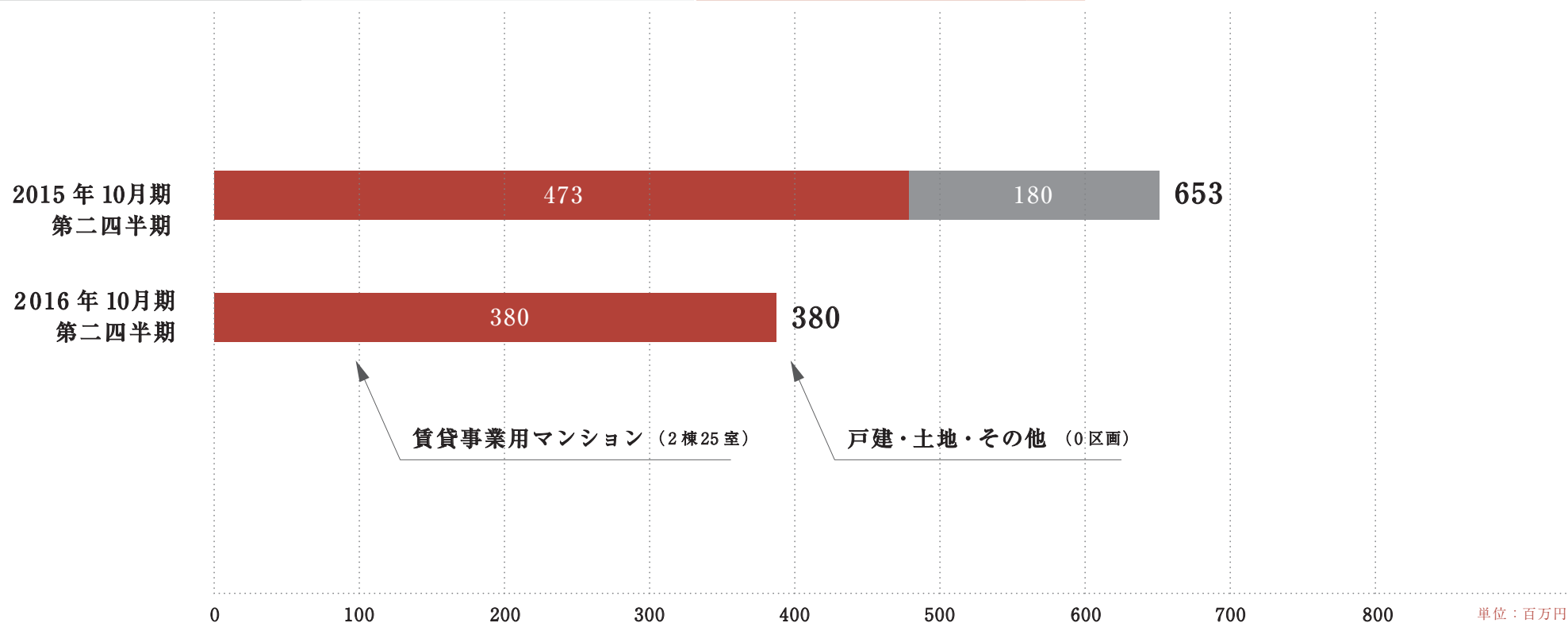
1. 不動産管理運営事業 ④ (プロジェクト完成物件事例2)



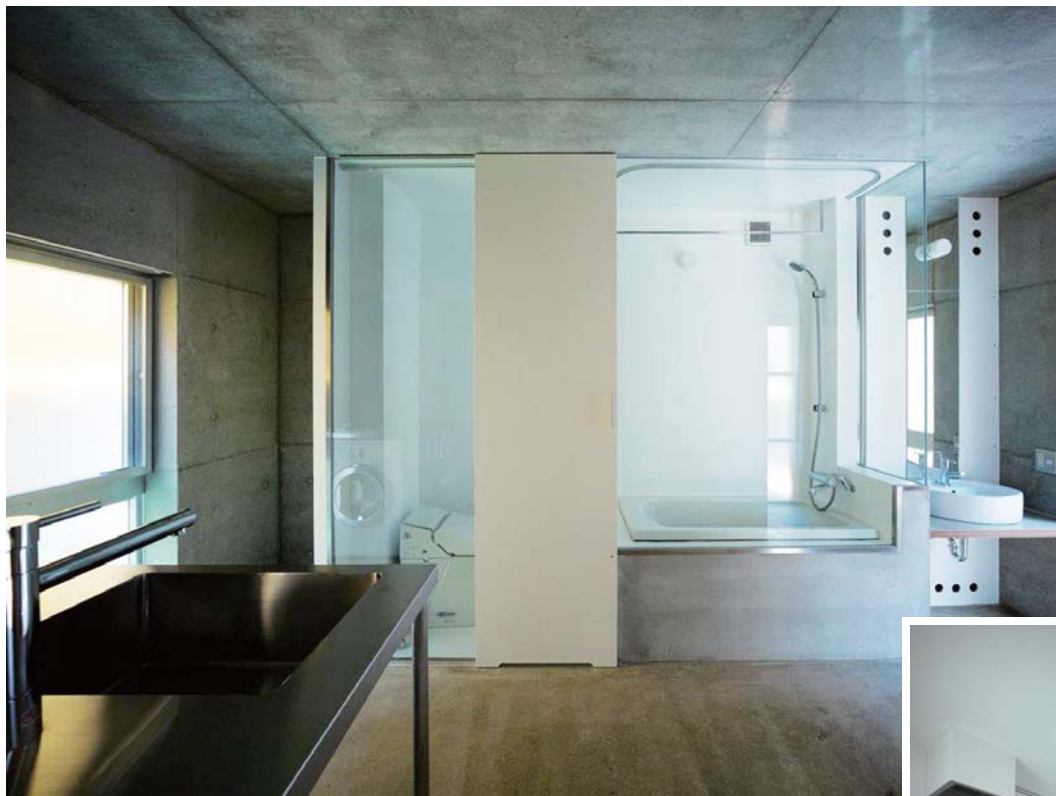
J R 浅草橋駅 徒歩 6 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 8 世帯
竣工 2015.12

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	2016年10月期 第二四半期
● 賃貸事業用マンション	2棟 38室	2棟 25室
● 戸建・土地・その他	住宅 0戸	住宅 0戸
	中古区分マンション 0戸	中古区分マンション 0戸
	土地 6区画	土地 0区画



2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績1)



東京メトロ東西線
行徳駅 徒歩6分
鉄筋コンクリート造
3階建 9世帯
竣工 2009.06
【売却後管理】



2. 不動産開発販売事業 ③ (販売実績 2)



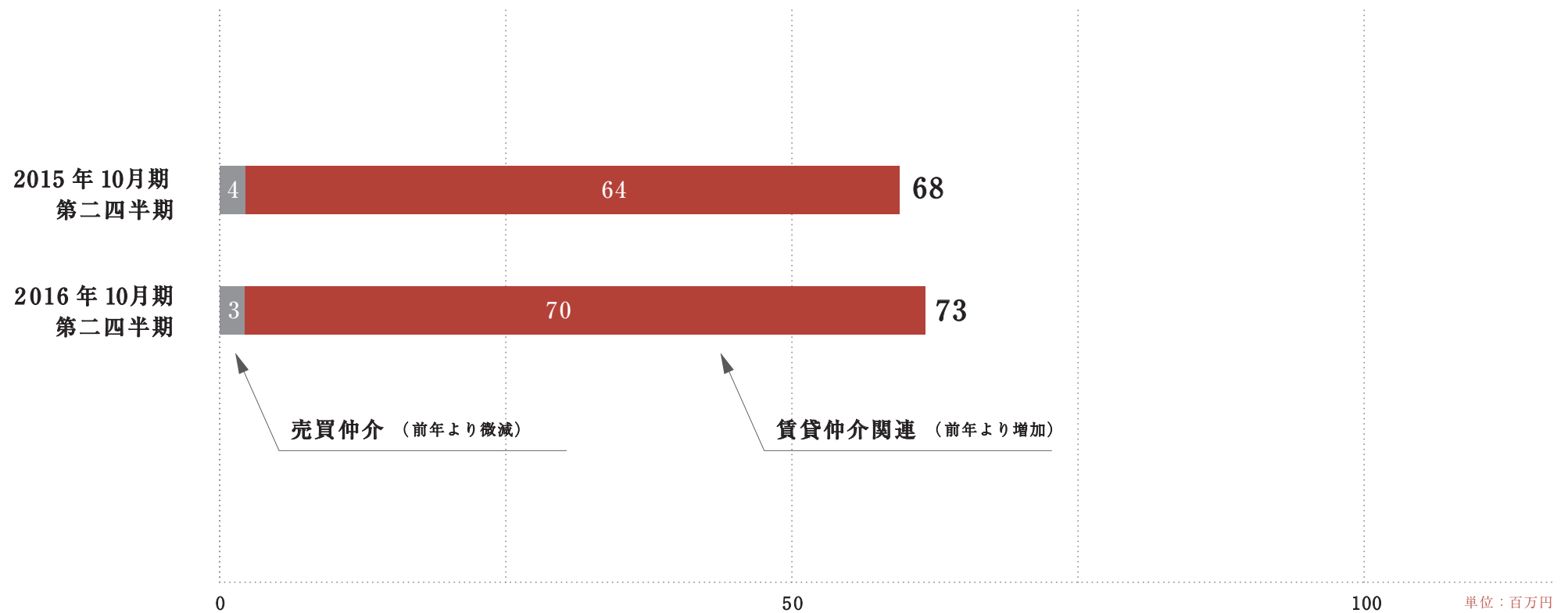
東京メトロ日比谷線
築地駅 徒歩 5 分
鉄骨造
8 階建 16 世帯
竣工 2007.10
【売却後サブリース】



3. 不動産仲介コンサル事業 (売上高内訳)

単位：百万円	2015年10月期 第二四半期	2016年10月期 第二四半期
● 賃貸仲介関連（※）	64	70
● 売買仲介	4	3

（※）賃貸仲介に関連する売上を全て含む。





3

2016年10月期

通期業績計画における重点施策（連結）

2016年10月期第二四半期 業績計画

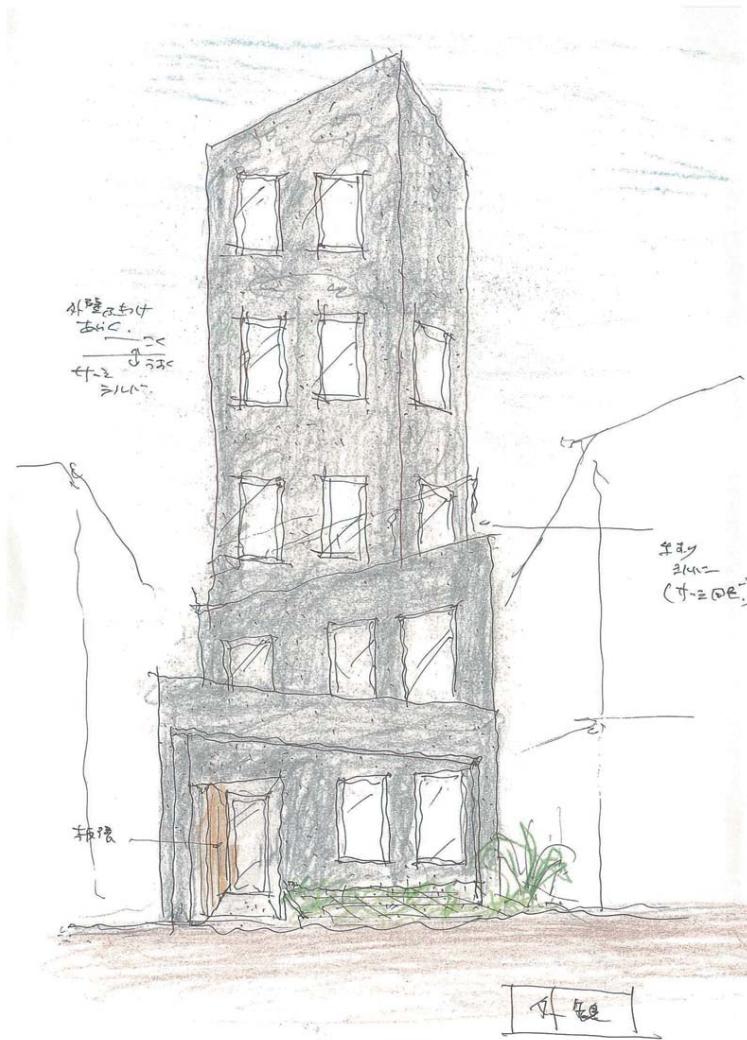
売上高：4,150 百万円 経常利益：405 百万円

単位：百万円	2016年10月期 第二四半期（実績）	2016年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	1,880	4,150	45.3%
不動産管理運営事業	1,426	2,989	47.7%
不動産開発販売事業	380	1,019	37.3%
不動産仲介コンサル事業	73	140	52.4%
営業利益	195	453	43.2%
経常利益	170	405	42.1%
当期純利益	102	260	39.5%

2016年10月期第二四半期 管理戸数・販売活動計画

		2016年10月期 第二四半期(実績)	2016年10月期 (計画)	
管理室数 サブリース		1,817	1,896	残 79 室
管理室数 集金管理		2,791	2,877	残 86 室
自社所有数		553 室 (22 棟)	531 室 (17 棟)	+ 22 室 (5 棟)
合計室数		5,161	5,304	残 143 室
管理台数 駐車場		3,006	3,119	残 113 台
売却物件数	賃貸事業用マンション	2 棟 25 室	8 棟 67 室	残 6 棟 42 室
	住宅	—	—	—
	中古区分マンション	—	—	—
	土地	—	—	—

1. 不動産管理運営事業 ① (自社所有1)



代々木上原プロジェクト

東京メトロ千代田線
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

竣工予定 2016.07

1. 不動産管理運営事業 ② (自社所有 2)



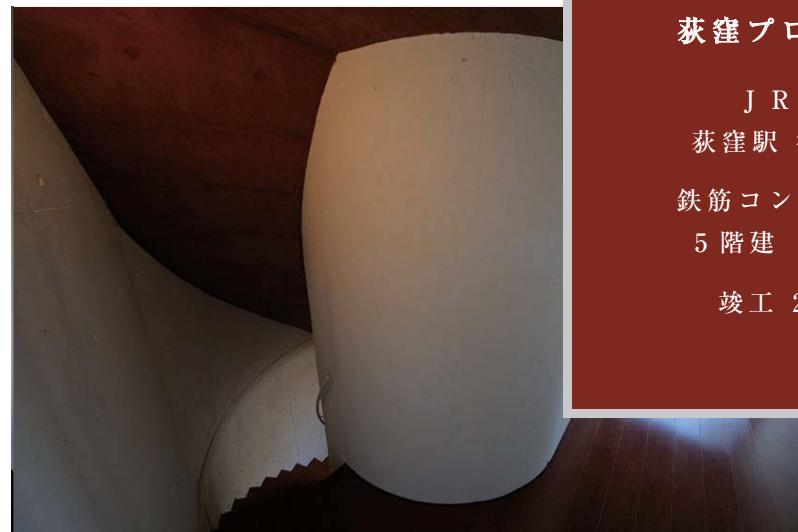
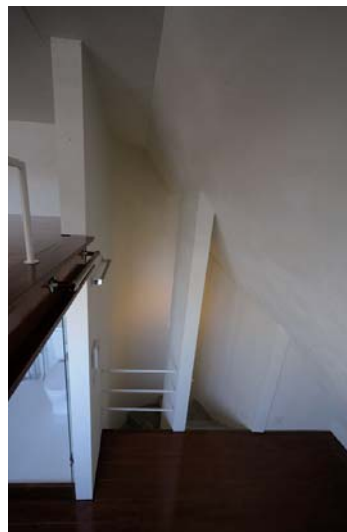
神保町プロジェクト I

東京メトロ半蔵門線
神保町駅 徒歩 4 分

鉄筋コンクリート造
5 階建 店舗 1・住居 12 室

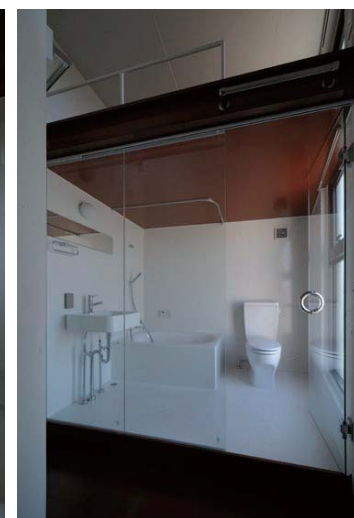
竣工予定 2016.08

1. 不動産管理運営事業 ③ (自社所有 3)



萩窪プロジェクト

J R 中央線
萩窪駅 徒歩 10 分
鉄筋コンクリート造
5 階建 住居 5 室
竣工 2009.02



1. 不動産管理運営事業 ④ (自社所有 4)



高円寺プロジェクト

J R 中央線

高円寺駅 徒歩 4 分

鉄筋コンクリート造

地上 4 階・地下 1 階

店舗 2・事務所 2・住居 5 室

竣工 2016.03



2. 不動産開発販売事業① (販売予定物件事例1)



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

竣工 2015.09



2. 不動産開発販売事業② (販売予定物件事例2)



門前仲町プロジェクト I

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6世帯

竣工 2015.12



2. 不動産開発販売事業③ (販売予定物件事例3)



門前仲町プロジェクトⅡ

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7世帯

竣工 2015.12

2. 不動産開発販売事業④ (販売予定物件事例4)



阿佐ヶ谷プロジェクト

J R 中央線
阿佐ヶ谷駅 徒歩 2 分

木造
2 階建 住居 6 世帯

竣工 2016.02

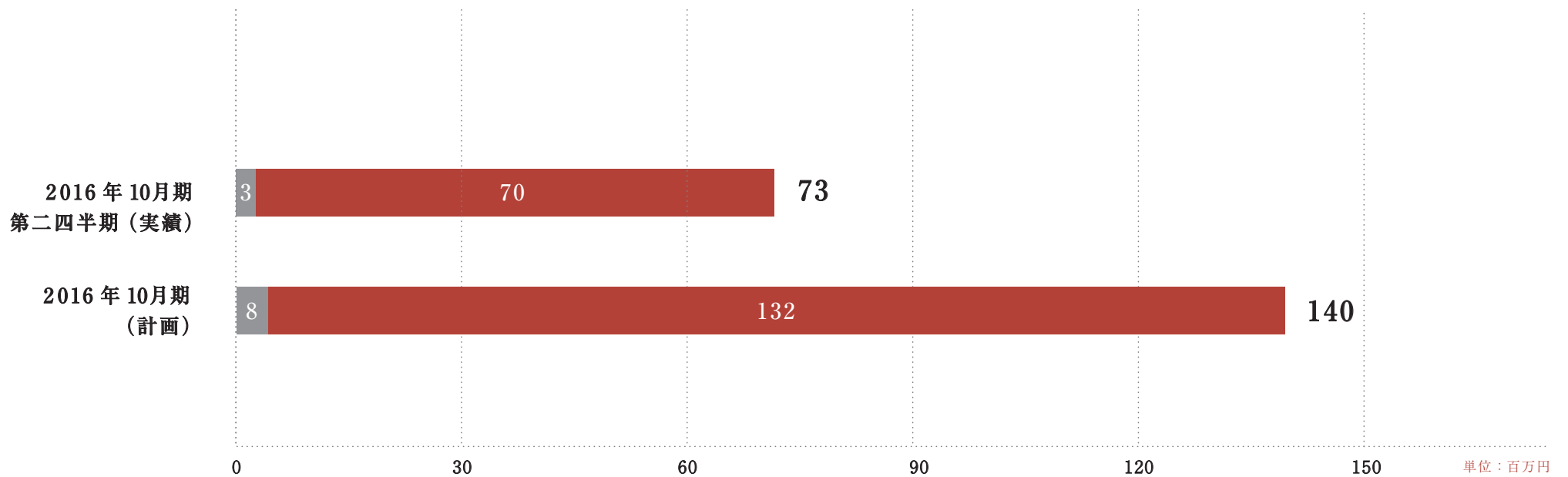


3. 不動産仲介コンサル事業 (売上高内訳)

【売上高】 2016年10月期 (計画) 140百万円 (前期比 +15.8%)
 2016年10月期 第二四半期 (実績) 73百万円

販売内訳推移	2016年10月期 第二四半期 (実績)	2016年10月期 (計画)
● 賃貸仲介関連 (※)	70	132
● 売買仲介	3	8
合計	73	140

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。



4. 進行中プロジェクト事例

神保町ⅡPJ

東京メトロ半蔵門線
神保町駅 徒歩3分
鉄筋コンクリート造
5階建 店舗1・住居10室
竣工 2017 予定

清澄白河PJ

都営大江戸線
清澄白河駅 徒歩1分
鉄骨造
6階建 店舗1・住居15室
竣工 2017.03 予定

目黒PJ

JR
目黒駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
4階建 住居17室
竣工 2017 予定

四ッ谷三丁目PJ

東京メトロ丸の内線
四ッ谷三丁目駅 徒歩4分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居8室
竣工 2017 予定

神田佐久間町PJ

JR
秋葉原駅 徒歩5分
住居16室
竣工 2017 予定

東上野PJ

都営大江戸線
新御徒町駅 徒歩1分
事務所1・住居11室

東神田PJ

JR
浅草橋駅 徒歩3分

中目黒PJ

東急東横線
中目黒駅 徒歩8分

5. 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。

単位：円	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	2016年 10月期(予定)
1株当たり配当金	第二四半期末	0	0	0	(※1) 700	8.50	8.50	8.50
	期末	1,500	1,600	1,700	(※2) 10	10.00	10.00	10.00
	合計	1,500	1,600	1,700	1,700	18.50	18.50	18.50
配当性向 連結		31.9%	25.2%	24.9%	23.3%	24.5%	23.9%	22.6%

- (※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。

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	167,208,700円(2016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)	33名 他契約社員・パートアルバイト等22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 / 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。