



決算説明会

2016年10月期（2015年11月1日～2016年10月31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 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 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①～⑤	13～17
3. 不動産仲介コンサル事業	18

3 2017年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2017年10月期 通期業績計画	20
2017年10月期 管理戸数・販売活動計画	21
1. 不動産管理運営事業①～④	22～25
2. 不動産開発販売事業①	26
3. 不動産仲介コンサル事業	27
4. 進行中プロジェクト事例	28
5. 株主還元について	29

4 会社概要

会社概要	31
問い合わせ先	32



1

2016年10月期

決算概要(連結)

決算サマリー

【計画比】

営業利益、経常利益及びは当期利益は上回った。

【前期比】

売上高他すべての利益は前年を上回った。

単位：百万円	対計画比較			対前年同期 増減率
	2016年10月期 (計画)	2016年10月期 (実績)	① 対計画比	
売上高	4,150	4,140	-0.2%	+0.3%
営業利益	453	472	+4.3%	+7.0%
経常利益	405	424	+4.6%	+5.8%
当期純利益	260	266	+2.2%	+8.5%

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月期	増減	備考
流動資産	3,062	4,157	1,094	
現金及び預金	1,107	1,195	87	法人税他及び配当金等の支払
販売用不動産	1,053	1,999	945	+ 賃貸事業用マンション4棟36室（完成）、中古マンション仕入3棟17室、 固定資産より振替2棟21室 - 賃貸事業用マンション9棟75室（売却）
仕掛販売用不動産	774	824	50	+ 開発プロジェクト土地仕入（7棟78室予定）、- 賃貸事業用マンション完成振替
その他	128	139	11	
固定資産	4,961	4,420	-541	+ 賃貸事業用マンション2棟27室（完成）、- 販売用不動産に振替2棟21室
資産合計	8,024	8,577	553	
負債合計	5,648	5,993	345	
流動負債	696	923	227	短期借入金及び1年内返済長期借入金の増加（長期借入振替前つなぎ資金）
固定負債	4,952	5,069	117	長期借入金増加（プロジェクト資金）
純資産	2,376	2,584	207	当期利益
負債・純資産合計	8,024	8,577	553	

単位：百万円	2015年10月期	2016年10月期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	447	257	-189	税金等調整前当期利益の増加、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	-980	-411	568	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	716	241	-475	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	1057	1145	87	

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月期
	30.4	31.8	30.2	30.8	29.6	30.1



2

2016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	2015年10月期 (実績)	2016年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	4,125	4,140	—	0.3%
不動産管理運営	2,877	2,859	—	-0.6%
不動産開発販売	1,126	1,157	—	2.7%
不動産仲介コンサル	121	122	—	0.6%
営業利益	441	472	—	7.0%
不動産管理運営	467	490	17.1%	4.9%
不動産開発販売	159	157	13.6%	-0.9%
不動産仲介コンサル	-29	-24	-20.0%	—

売上高に占める各セグメントの構成比率 (16年10期 売上高構成比率)

単位：百万円	2016年10月期	構成比
売上高	4,140	100.0%
● 不動産管理運営	2,859	69.1%
● 不動産開発販売	1,157	28.0%
● 不動産仲介コンサル	122	2.9%

不動産管理運営事業 69.1%

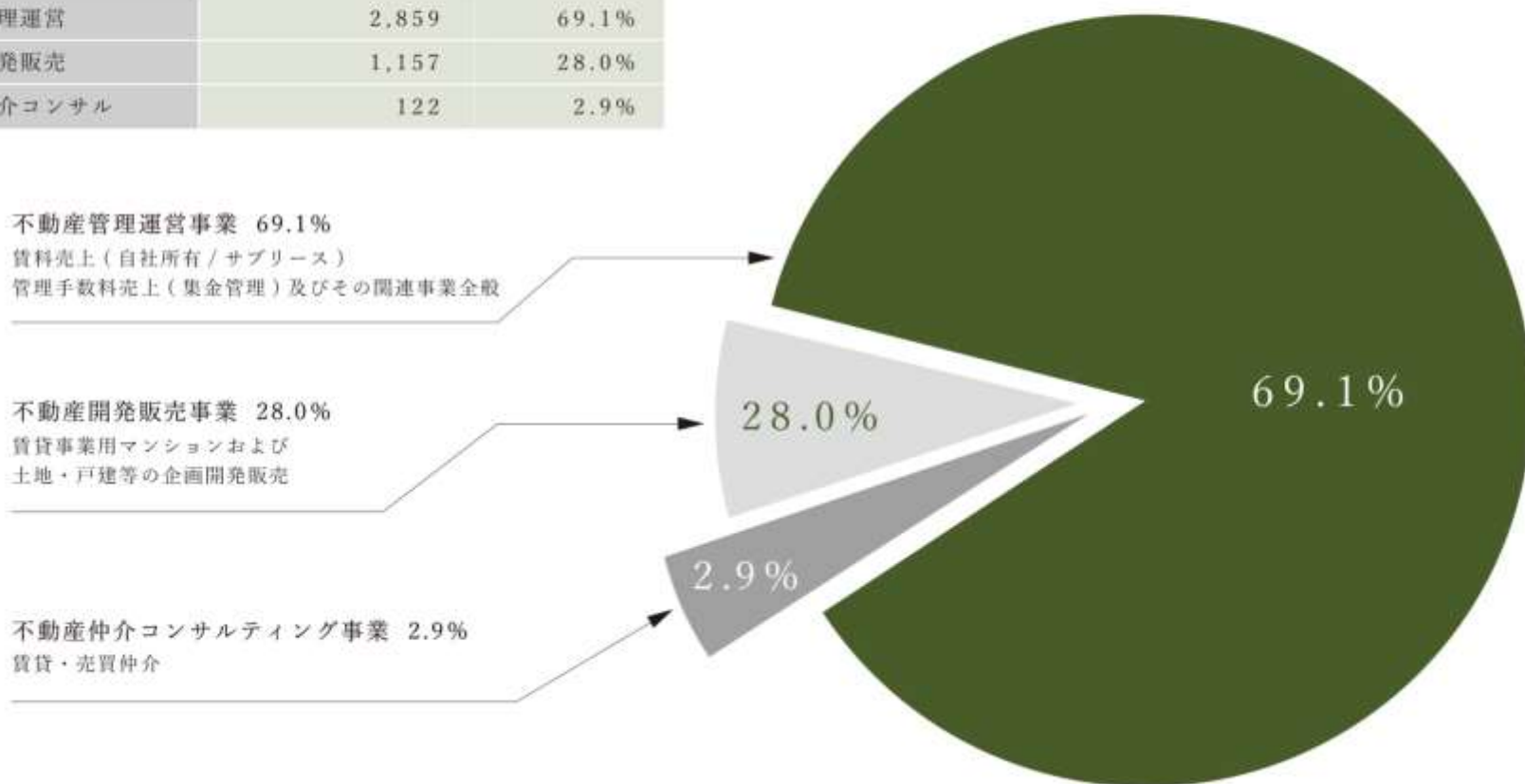
賃料売上(自社所有/サブリース)
管理手数料売上(集金管理)及びその関連事業全般

不動産開発販売事業 28.0%

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

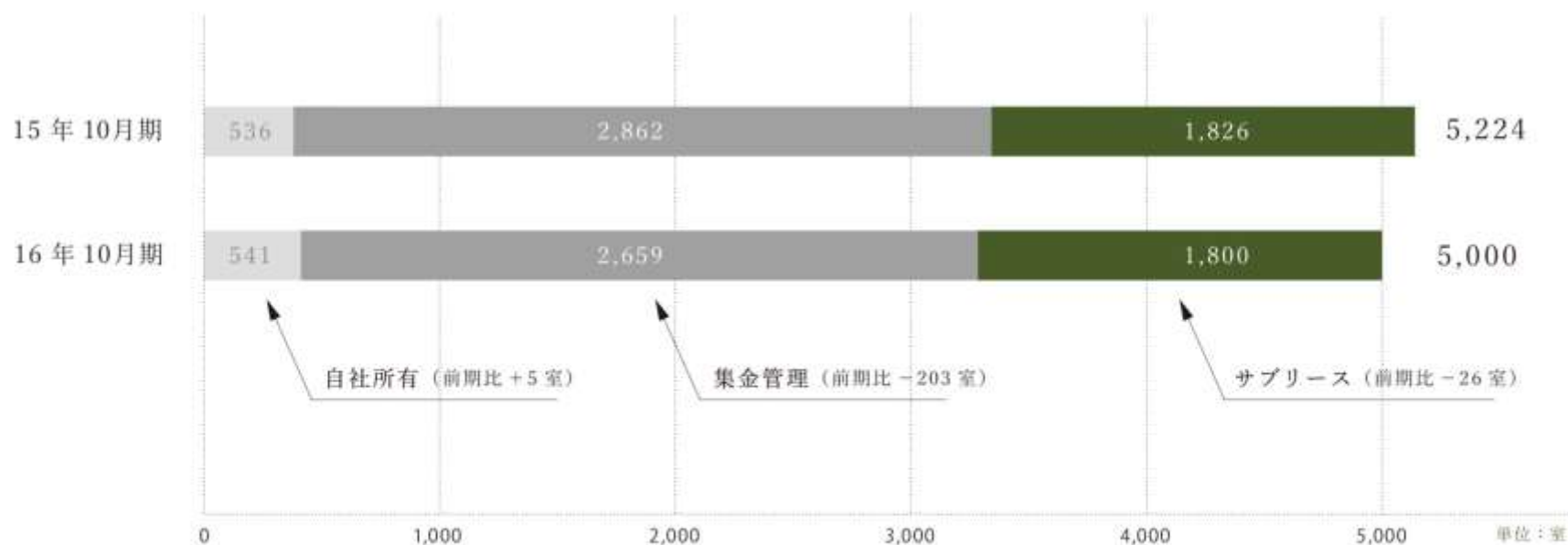
不動産仲介コンサルティング事業 2.9%

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 (実績)	前期比
● サブリース	1,826室	1,800室	-26室
● 集金管理	2,862室	2,659室	-203室
● 自社所有数	536室	541室	+5室
合計室数	5,224室	5,000室	-224室
駐車場	3,057台	2,974台	-83台



1. 不動産管理運営事業 ②

	増加	減少	
	既存顧客からの追加受注	10 室	売却による解約
自社所有売却後サブリース	38 室	契約期間満了による解約	- 55 室
		管理形態変更	- 14 室
合計	48 室	合計	- 74 室

サブリース
(26 室減)

	増加	減少	
	自社所有売却後管理	37 室	売却による解約
新規顧客からの受注	9 室	契約期間満了による解約	- 160 室
既存顧客からの追加受注	10 室	契約違反による解約申入れ	- 14 室
管理形態変更	14 室	管理形態変更	- 82 室
合計	70 室	合計	- 273 室

管理
(203 室減)

	増加	減少	
	完成等	63 室	売却
購入	17 室		
合計	80 室	合計	- 75 室

自社所有
(5 室増)

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)



東京メトロ 神保町駅

徒歩4分

鉄筋コンクリート造

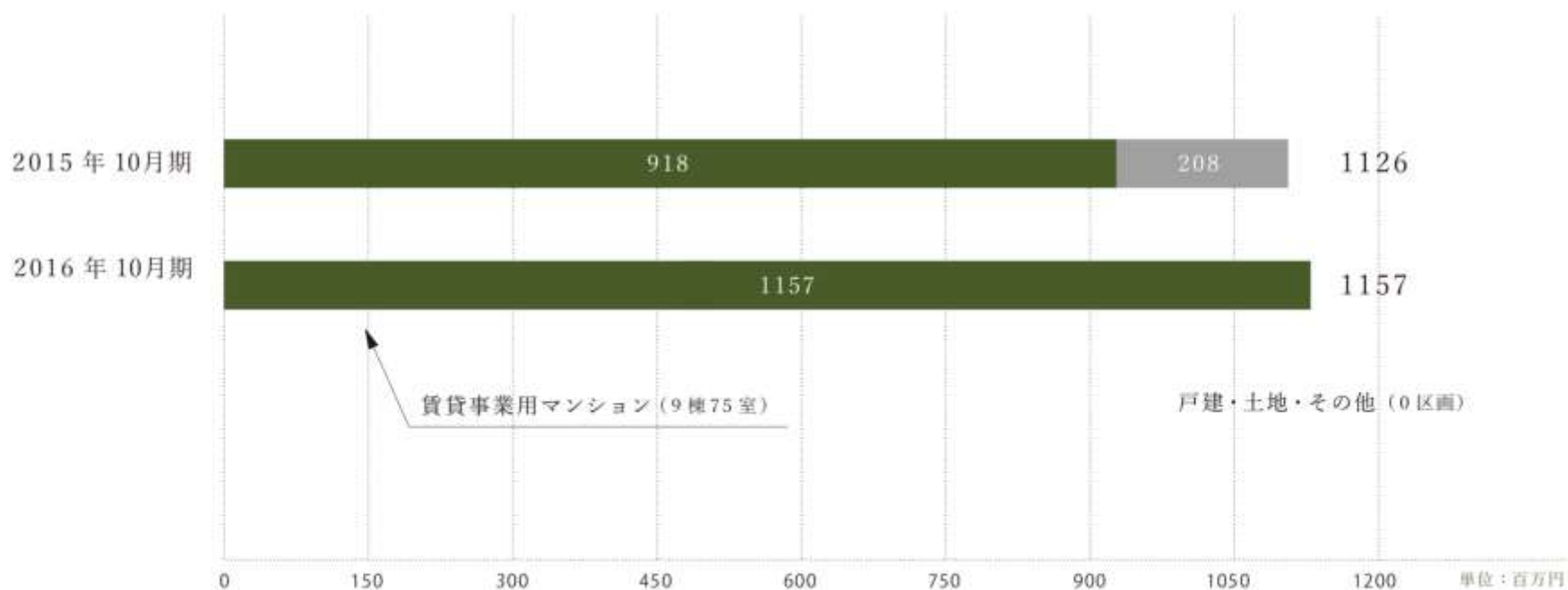
5階建 店舗1・住居12室

竣工 2016.09



2. 不動産開発販売事業 ① (販売内訳推移)

販売内訳推移	2015年10月期	2016年10月期
● 賃貸事業用マンション	3棟51室	9棟75室
● 戸建・土地・その他	土地 7区画	土地 0区画



2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績1)



JR 高円寺駅

徒歩4分

鉄筋コンクリート造

地下1階地上4階建

店舗2・事務所2・住居5室

竣工 2016.05

【売却後サブリース】



2. 不動産開発販売事業 ③ (販売実績 2)



JR 阿佐ヶ谷駅

徒歩 2 分

木造

2 階建

住居 6 室

竣工 2016.03

【売却後集金管理】

2. 不動産開発販売事業 ④ (販売実績3)



東京メトロ早稲田駅

徒歩7分

木造

3階建

住居8室

竣工 2016.05

【売却後集金管理】



2. 不動産開発販売事業 ⑤ (販売実績4)



東京メトロ代々木上原駅

徒歩5分

鉄筋コンクリート造

5階建

住居13室

竣工2016.08

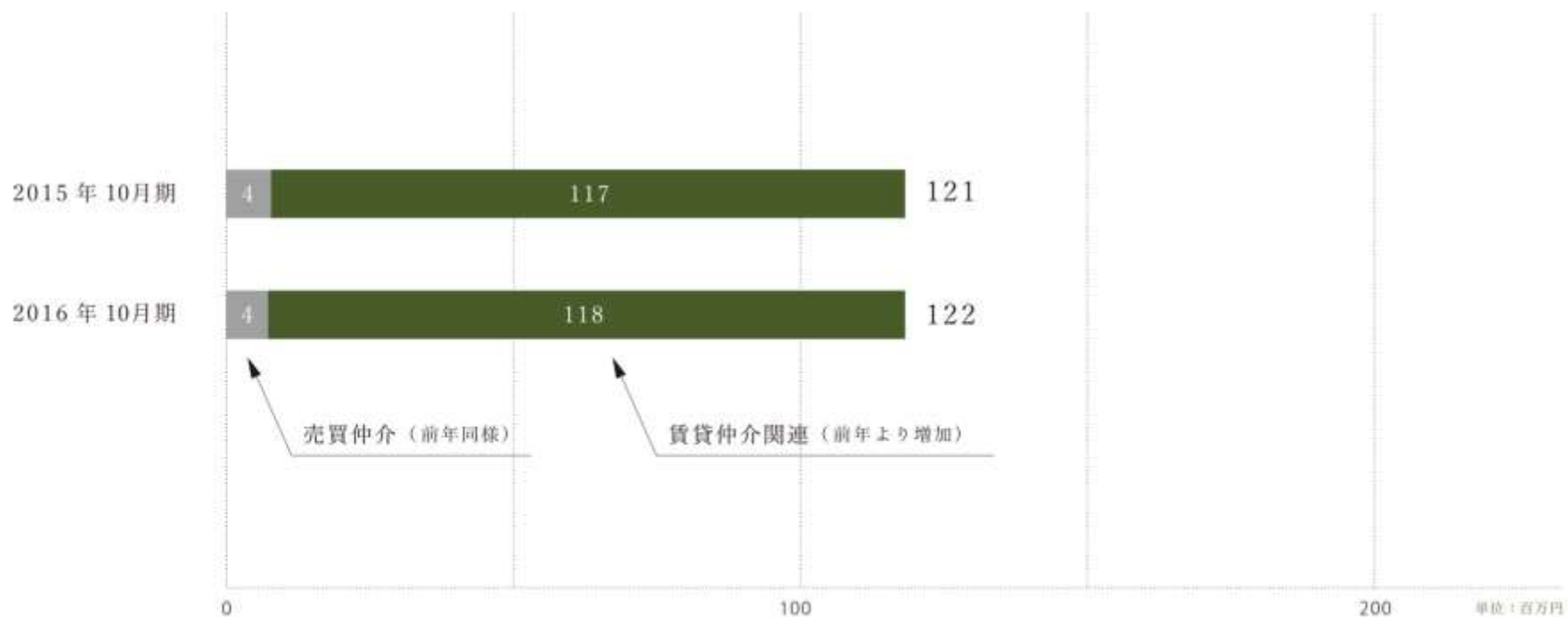
【売却後サブリース】



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	2016年10月期
● 賃貸仲介関連（※）	117	118
● 売買仲介	4	4

（※）賃貸仲介に関連する売上を全て含む。





3

2017年10月期

通期業績計画（連結）における重点施策（連結）

2017年10月期 通期業績計画

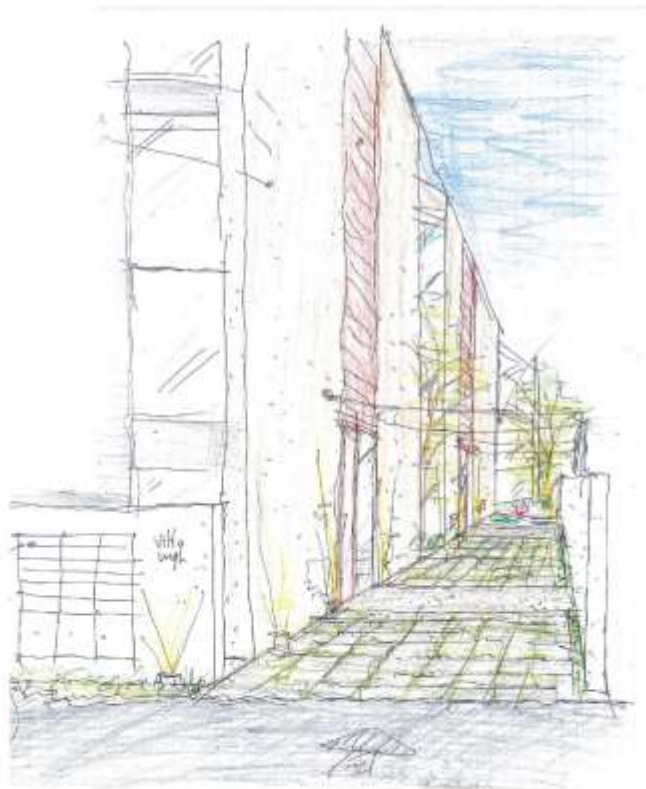
売上高：3,871百万円 経常利益：440百万円

単位：百万円	2016年10月期 (実績)	2017年10月期 (計画)	増減率 (%)
売上高	4,140	3,871	-6.5%
不動産管理運営事業	2,859	2,962	3.6%
不動産開発販売事業	1,157	802	-30.7%
不動産仲介コンサル事業	122	107	-12.4%
営業利益	472	492	4.2%
経常利益	424	440	3.9%
当期純利益	266	283	6.6%

2017年10月期 管理戸数・販売活動計画

		2016年10月期 (実績)	2017年10月期 (計画)	
管理室数 サブリース		1,800 室	1,787 室	-13 室
管理室数 集金管理		2,659 室	2,714 室	+55 室
自社所有数		541 室 (18 棟)	632 室 (24 棟)	+91 室 (5 棟)
合計室数		5,000 室	5,133 室	+133 室
管理台数 駐車場		2,974 台	2,985 台	+11 台
売却物件数	賃貸事業用マンション	9 棟 75 室	2 棟 14 室	-7 棟 -59 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)



目黒プロジェクト

JR 目黒駅
徒歩5分

鉄筋コンクリート造
4階建 17世帯

竣工予定 2017.07

1. 不動産管理運営事業 ② (自社所有 2)



清澄白河プロジェクト

都営大江戸線

清澄白河駅

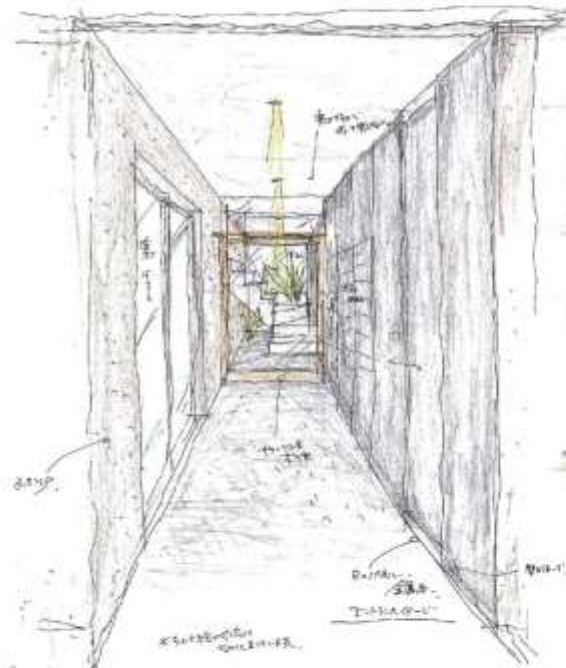
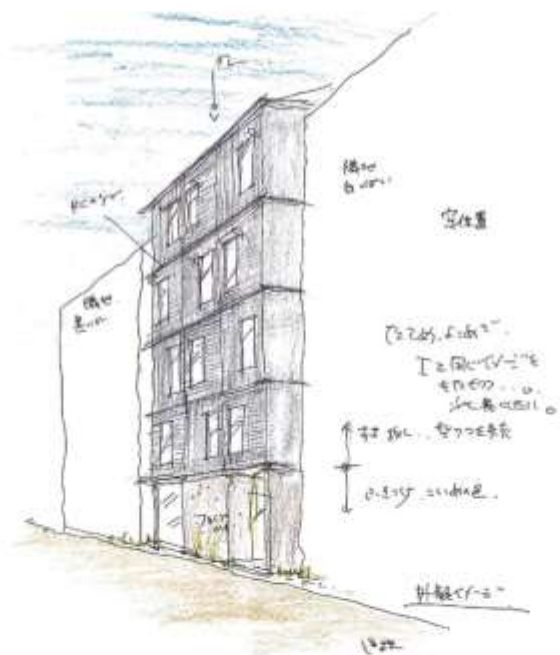
徒歩1分

鉄骨造

6階建 店舗1・住居14室

竣工予定 2017.03

1. 不動産管理運営事業 ③ (自社所有 3)



神保町IIプロジェクト

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
竣工予定 2017.06

1. 不動産管理運営事業 ④ (自社所有4)



四ッ谷三丁目プロジェクト

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 2017.07 予定

2. 不動産開発販売事業 ①



船橋 SF ビル

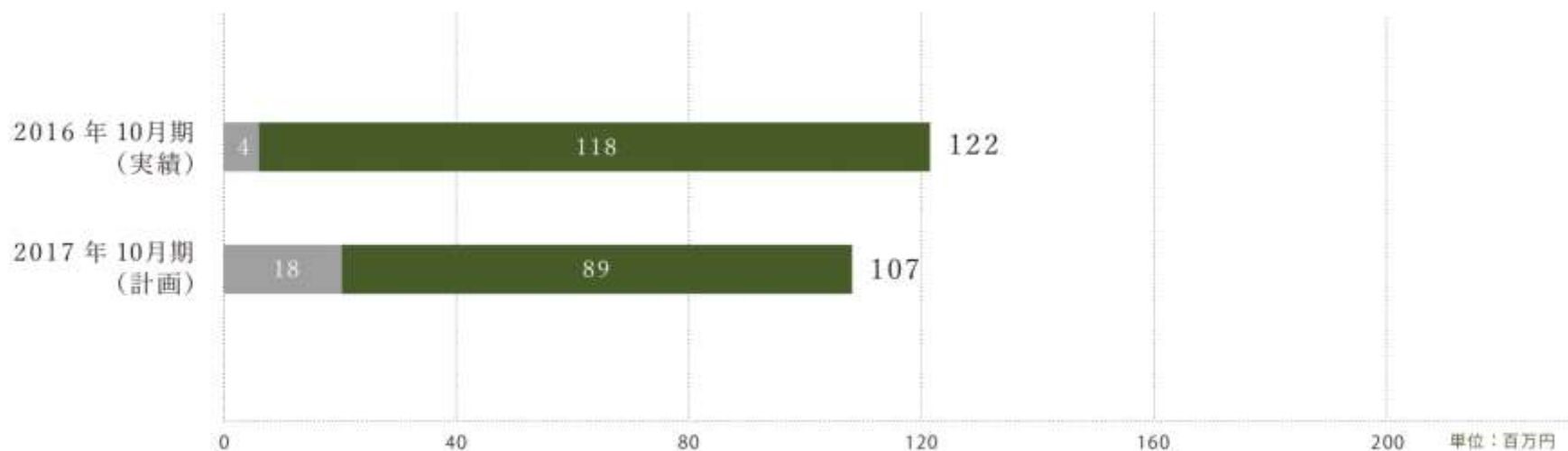
3. 不動産仲介コンサル事業 (売上高内訳)

売上高 2017年10月期(計画) 107百万円(前期比-12.4%)

2016年10月期(実績) 122百万円

販売内訳推移	2016年10月期 (実績)	2017年10月期 (計画)
● 賃貸仲介関連(※)	118	89
● 売買仲介	4	18
合計	122	107

(※) 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

東上野 PJ

都営大江戸線
新御徒町駅 徒歩1分
鉄筋コンクリート造
竣工 2017.06 予定

東神田 PJ

JR
浅草橋駅 徒歩3分
鉄筋コンクリート造
5階建・住居11室
竣工 2017 予定

中目黒 PJ

東急東横線
中目黒駅 徒歩8分
鉄筋コンクリート造
5階建・住居12室
竣工 2017 予定

秋葉原 PJ

JR
秋葉原駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居16室
竣工 2017 予定

江戸川橋 PJ

東京メトロ有楽町線
江戸川橋駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居12室
竣工 2017.10 予定

恵比寿 PJ

JR
恵比寿駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居16室
竣工 2017.12 予定

浅草橋ⅢPJ

JR
浅草橋駅 徒歩4分
鉄筋コンクリート造
5階建 店舗1・住居6室
竣工 2017.12 予定

荒木町 PJ

東京メトロ丸の内線
四谷三丁目駅 徒歩6分
鉄筋コンクリート造
4階建 住居24室
竣工 2018 予定

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	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	2017年 10月期【予定】
1株当たり配当金	第二四半期末	0	(※1) 700	8.50	8.50	8.50	8.50
	期末	1,700	(※2) 10	10.00	10.00	12.50	12.50
	合計	1,700	1,700	18.50	18.50	21.00	21.00
配当性向 連結		24.9%	23.3%	24.5%	23.9%	25.1%	23.5%

(※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)	34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 + 4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。