



2009年10月期第二四半期 決算説明会

株式会社アールエイジ
代表取締役社長 向井山 達也

3248 <http://www.early-age.co.jp>

6
16 June.2009

CONTENTS



I.会社概要

会社概要	.....
ビジネスモデル(3事業)	.....
業績推移 【04年10月期～09年10月期(計画)】	.....

II.2009年10月期 第三四四半期決算概要(連結)

第二三四四半期決算サマリー(損益計算書)	.....
貸借対照表 キャッシュフロー計算書	.....

III.2009年10月期 第三四四半期セグメント別概要(連結)

売上高に占める各セグメントの構成比率	.....
各セグメントの状況	.....
不動産管理運営事業①	.....
不動産管理運営事業②	.....
不動産管理運営事業③	.....
不動産開発販売事業	.....
不動産仲介コンサル事業	.....

IV.2009年10月期通期業績予想(連結)各セグメントにおける重点施策

2009年10月期 通期業績計画	.....	19
2009年10月期 室数計画	.....	20
不動産管理運営事業	.....	21
不動産管開発販売事業①	.....	22
不動産開発販売事業②	.....	23

V.不動産管理運営事業、不動産開発販売事業 事例

不動産管理運営事業 事例①	.....	25
不動産管理運営事業 事例②	.....	26
不動産管理運営事業 事例③	.....	27
不動産開発販売事業 事例	.....	28-29
お問い合わせ先	.....	30

I. 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	165,659,000円(2009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(4)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)	36名 他契約社員・パート・アルバイト等23名
事業内容	<ul style="list-style-type: none">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)

あつたらいいなあを実現する
当社に関わる人全てをHAPPYにする
ユーザー中心主義



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



コア事業＝不動産管理運営事業(ストック事業)

- 賃貸アパート・マンション及び駐車場のサブリース／集金管理／自社所有
ユーザー(入居者)が「ずっと住み続けたい」と思う住環境の提供を使命とし、利便性、安全性、快適性の向上と維持に最も注力しております。

管理室数 4,461室 (サブリース:1,909室 集金管理 :2,552室)

自社所有 268室 駐車場 :3,662台 ※2009年4月末現在



不動産
管理運営事業



不動産

開発販売事業

- ユーザーの「欲求」「困っていること」を商品化し、「住みたい物件」を企画、高稼働率を可能にする
⇒バイカーズマンション、セカンドハウス、SOHO等
- 完成後⇒自社にて所有もしくは売却を行い、サブリース・管理契約受託(=ストック事業へ)
- 開発規模⇒個人投資家が取得し易い販売価格3,000万円～1億円前後が中心

- 5店舗1事業部(東京2・千葉4)で、サブリース、集金管理物件のリーシングを行う
→常にユーザーとの徹底的な直接会話が基本。
また、地域密着型のオーナーとの日々の会話を重視
⇒直接ユーザーの声(クレーム等も含む)を即座に
不動産管理運営事業、不動産開発販売事業にフィードバック
オーナーの新規物件建築、取得ニーズの窓口

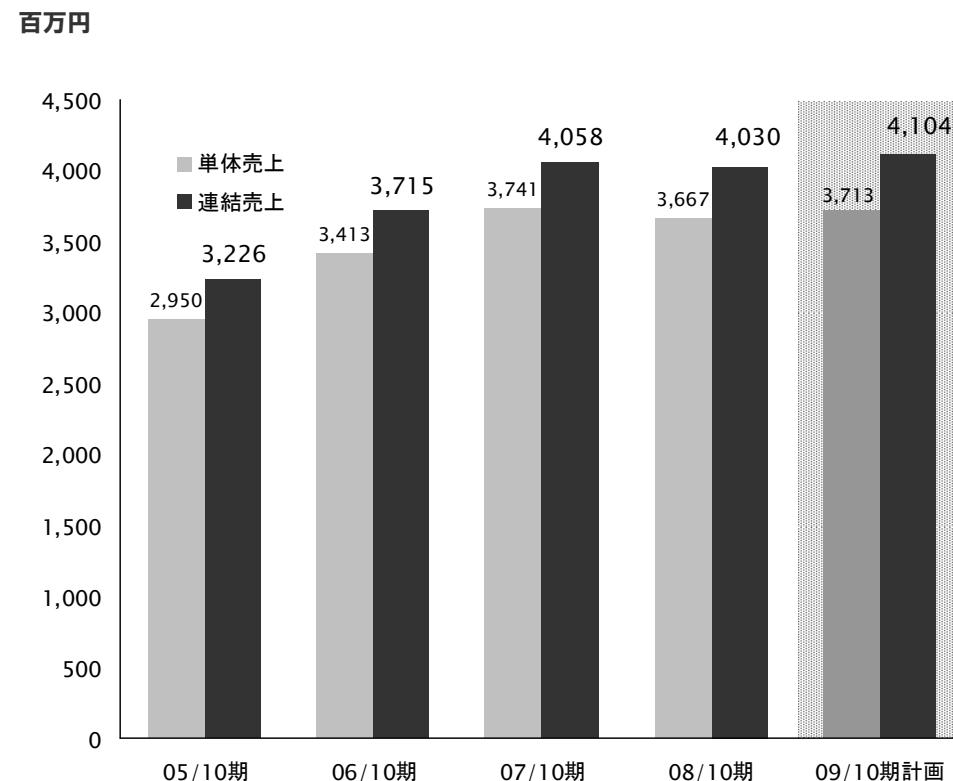


不動産仲介
コンサル事業

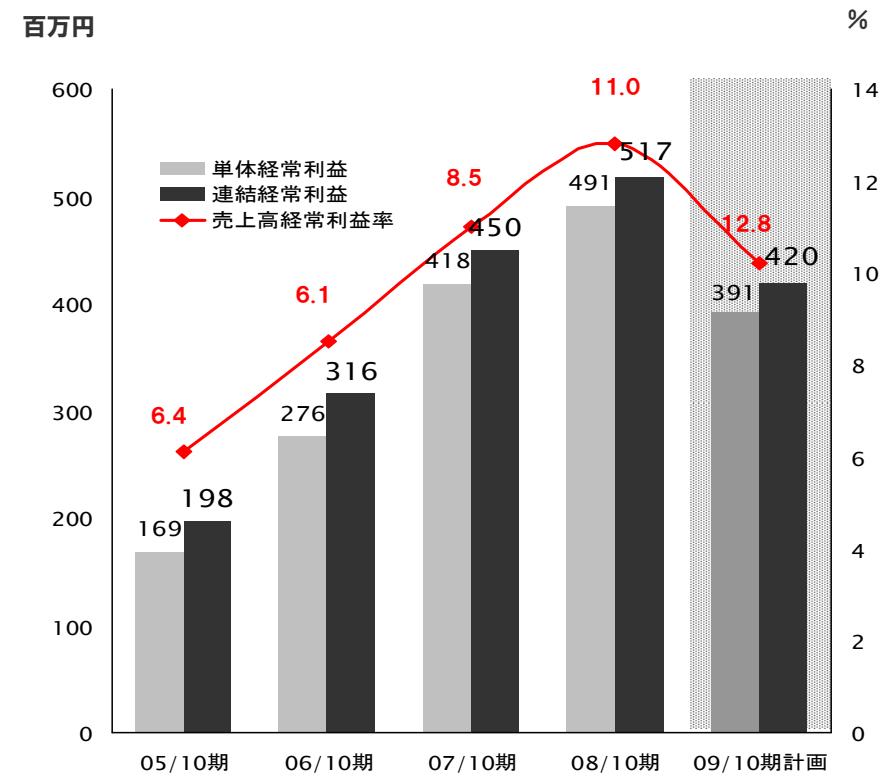
業績推移および今期計画 【04年10月期～09年10月期(計画)】



売上高



経常利益



Ⅱ. 2009年10月期第二四半期決算の概要 (連結)

第二四半期決算サマリー（損益計算書）



(単位:百万円)

	2009年10月期 第二四半期(計画)	2009年10月期 第二四半期(実績)	対計画比	対前年 同期比
売上高	1,900	1,945	+2.3%	▲18.5%
営業利益	227	278	+22.5%	▲28.7%
経常利益	200	251	+25.8%	▲32.1%
当期純利益	112	135	+20.9%	▲32.8%

貸借対照表 キャッシュフロー計算書



(単位:百万円)

	2008年10月 期第二四半期	2009年10月 期第二四半期	増減
流動資産	3,005	2,935	-70
現金及び預金	635	592	-42
棚卸資産	2,254	2,223	-31
固定資産	1,709	2,357	+647
資産合計	4,715	5,292	+577
負債合計	3,583	3,975	+392
流動負債	941	735	-206
固定負債	2,642	3,240	+598
純資産	1,131	1,316	+185
負債・純資産合計	4,715	5,292	+577

■ 棚卸資産 2,223百万円
販売用不動産の売却に伴い31百万円減少

■ 固定資産 2,357百万円
「Prime Square(船橋PJ)」完成等による
固定資産647百万円増加

■ 流動負債 735百万円
短期借入金 144百万円減少
長期借入金 589百万円増加
(短期から長期へシフト)

■ 純資産 1,316百万円
当期純利益135百万円計上
株主配当39百万円支払

- 営業活動のCF… 23百万円 ／ たな卸資産増加による支出
- 投資活動のCF… ▲181百万円 ／ 有形固定資産の取得による支出減少
- 財務活動のCF… 130百万円 ／ 配当金の支払による支出の増加

(単位:百万円)

	2008年10月 期第二四半期	2009年10月 期第二四半期	増減
営業活動による キャッシュフロー	549	23	-526
投資活動による キャッシュフロー	-545	-181	+364
財務活動による キャッシュフロー	132	130	-2
現金及び現金同等物の増加額	136	-28	+164
現金及び現金同等物の期首残高	498	620	+122
現金及び現金同等物の期末残高	635	592	-42

(単位:%)

自己資本比率 第二四半期 比較	05年10月期	06年10月期	07年10月期	08年10月期	09年10月期
	14.3	18.0	21.7	24.2	24.9

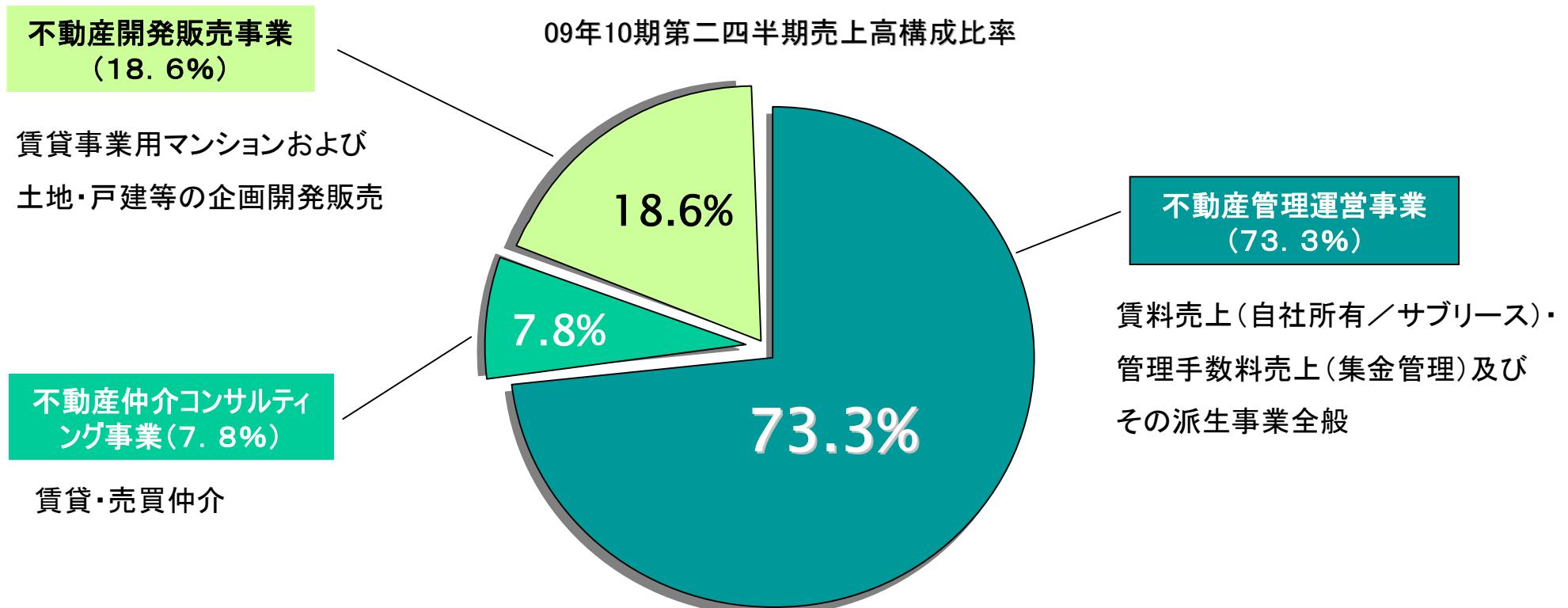
III. 2009年10月期第二四半期決算 セグメント別概要(連結)

売上高に占める各セグメントの構成比率



(単位:百万円)

	08年10月期 第二四半期	構成比	09年10月期 第二四半期	構成比
売上高	2,388	100.0%	1,945	100.0%
■不動産管理運営	1,313	54.9%	1,427	73.3%
■不動産開発販売	925	38.7%	364	18.6%
■不動産仲介コンサル	149	6.2%	153	7.8%



不動産管理運営事業、不動産仲介コンサル事業は堅調に推移。

不動産開発販売事業は売上高、利益率ともに減少。

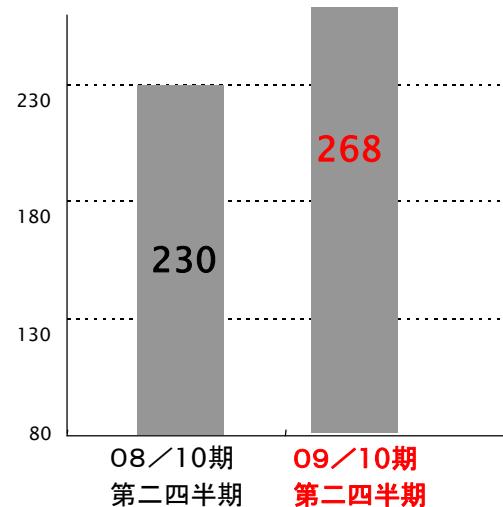
(単位:百万円)

		2008年10月期 第二四半期	2009年10月期第二 四半期	売上高 営業利益率	前期比
売上高		2,388	1,945	—	▼18.6%
	不動産管理運営	1,313	1,427	—	△8.7%
	不動産開発販売	925	364	—	▼60.6%
	不動産仲介コンサル	149	153	—	△2.7%
営業利益		390	278	—	▼28.7%
	不動産管理運営	224	249	17.4%	△11.2%
	不動産開発販売	217	54	14.8%	▼75.1%
	不動産仲介コンサル	55	64	41.8%	△16.4%

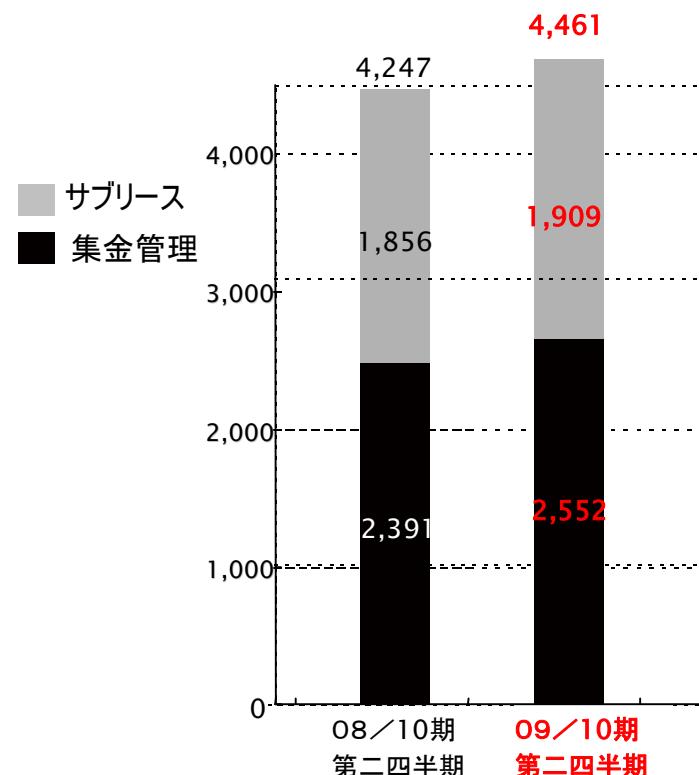
管理室数(サブリース・集金管理)	4,247室	4,461室	—	214室増
管理台数(駐車場)	3,403台	3,662台	—	259台増
自社所有物件数	12棟230室	13棟268室	—	1棟38室増
売却物件数	4棟45室2区画	4棟41室	—	4室2区画(土地)減

自社所有物件数 → 自社物件竣工後の稼働による増加(38室 16%増)
 管理室数 → 新規および紹介受注による増加(214室 5%増)
 駐車場 → 新規および紹介受注による増加(259台 7%増)

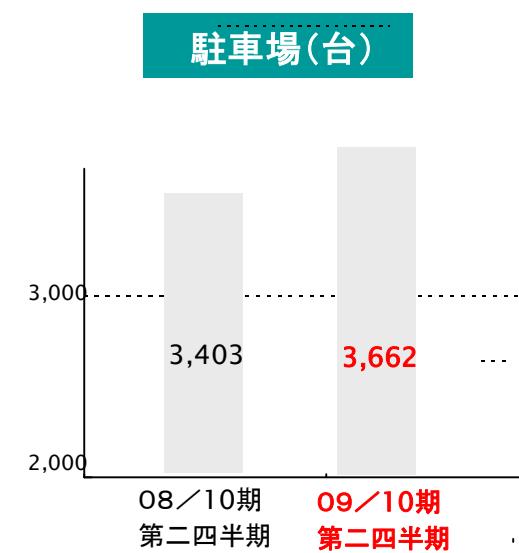
自社所有(室)



管理室数(室)



駐車場(台)



08年12月竣工 自社所有物件

【JR総武線 船橋駅 徒歩4分 住居42室】

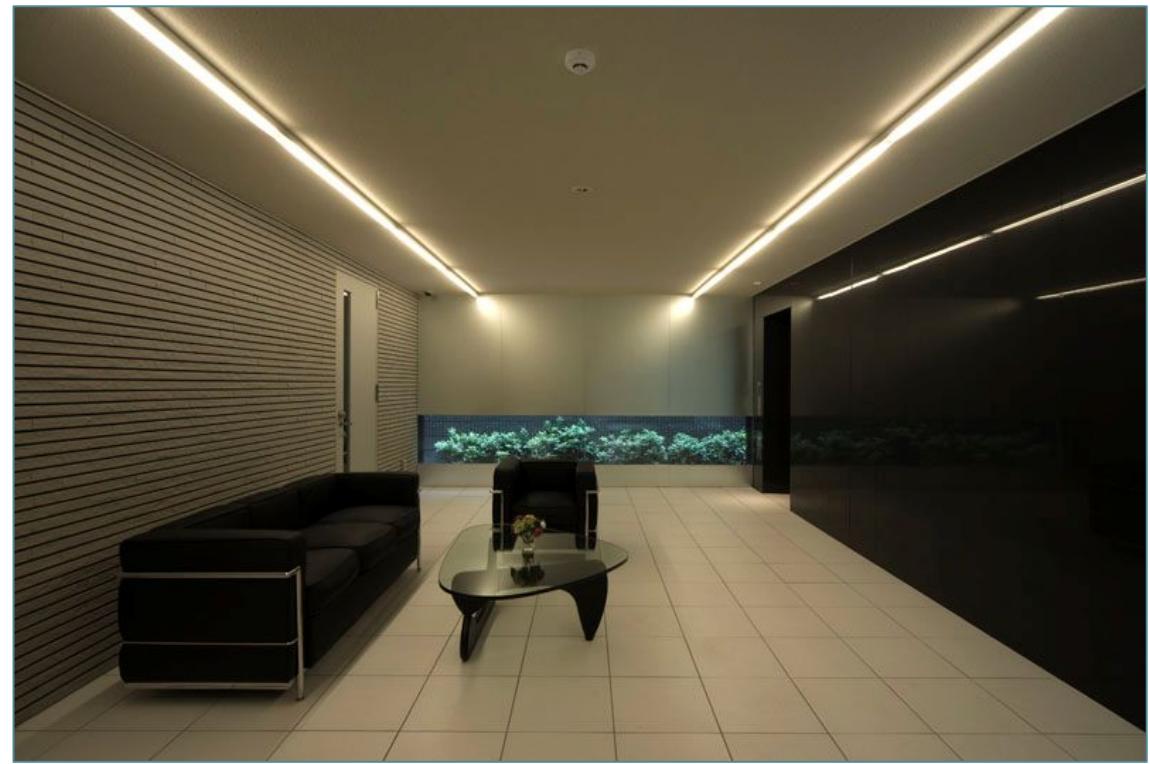


賃料収入(満室時総額) 3,613,000円／月 43,356,000円／年

08年4月竣工 自社所有物件



【JR総武線 津田沼駅 徒歩3分 住居83室 テナント2室】

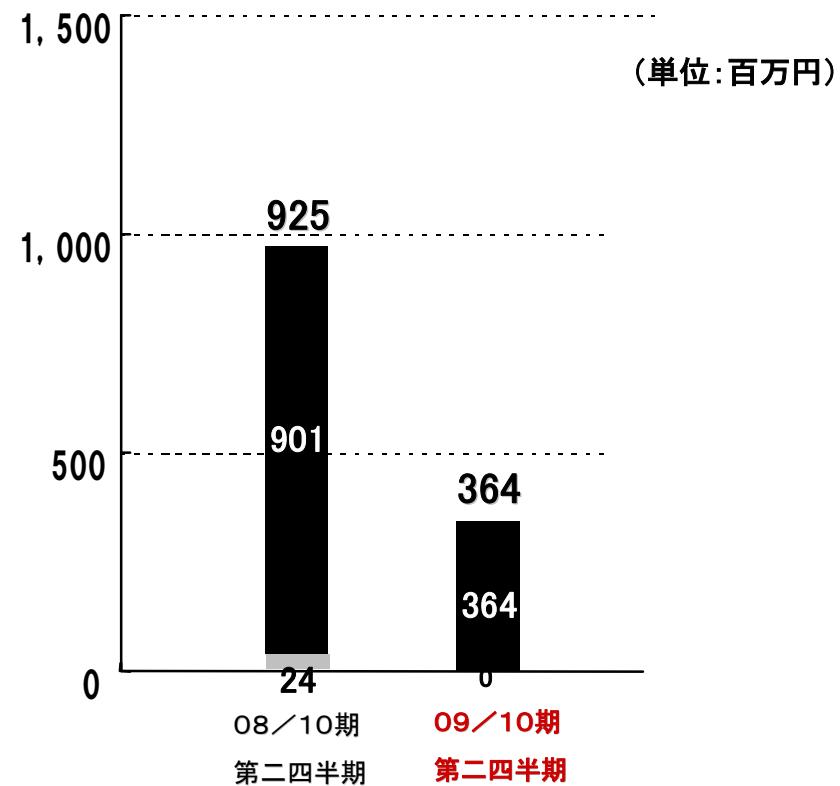


賃料収入(満室時総額) 8,233,000円／月 98,796,000円／年

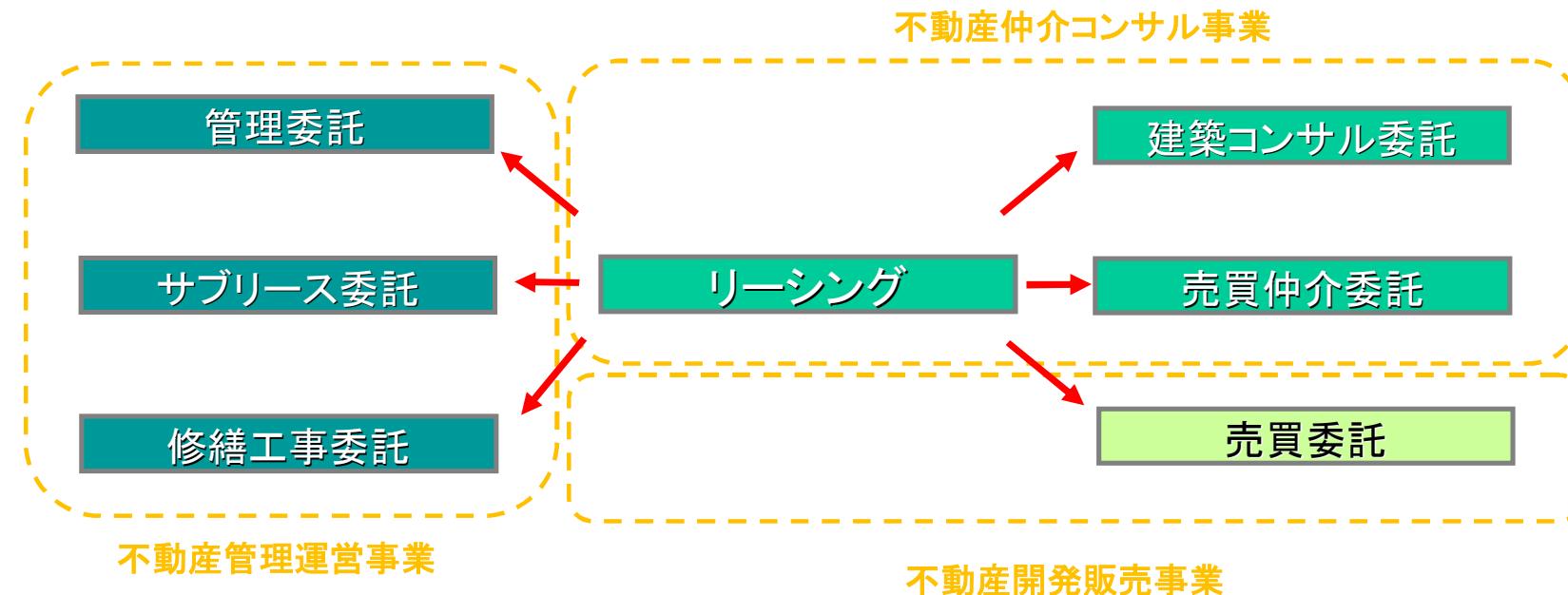
売却棟数は前年同期同水準を維持したものの、1棟あたりの売却価格が2.3億円から9千万円に下落したため、売上高、利益率ともに減少

【売上高内訳推移】

■ 賃貸マンション
■ 戸建・土地・その他



今期は賃貸仲介については微減だが、売買仲介については、既存顧客への税務相談等によるアプローチ強化の結果、所有資産の売却、買換え等の事例が増加し、件数、金額ともに前年比アップ



IV. 2009年10月期通期業績予想(連結) 各セグメントにおける重点施策

2009年10月期 通期業績計画



売上高:4,104百万円 (前年比 +1.8%) 経常利益:420百万円 (前年比 ▲18.8%)

(単位:百万円)

	2009年10月期計画	2009年10月期 第二四半期実績	進捗率 (%)
売上高	4,104	1,945	47.4%
■ 不動産管理運営	2,944	1,427	48.5%
■ 不動産開発販売	908	364	40.1%
■ 不動産仲介コンサル	250	153	61.2%
営業利益	479	278	58.0%
経常利益	420	251	59.8%
当期純利益	235	135	57.4%

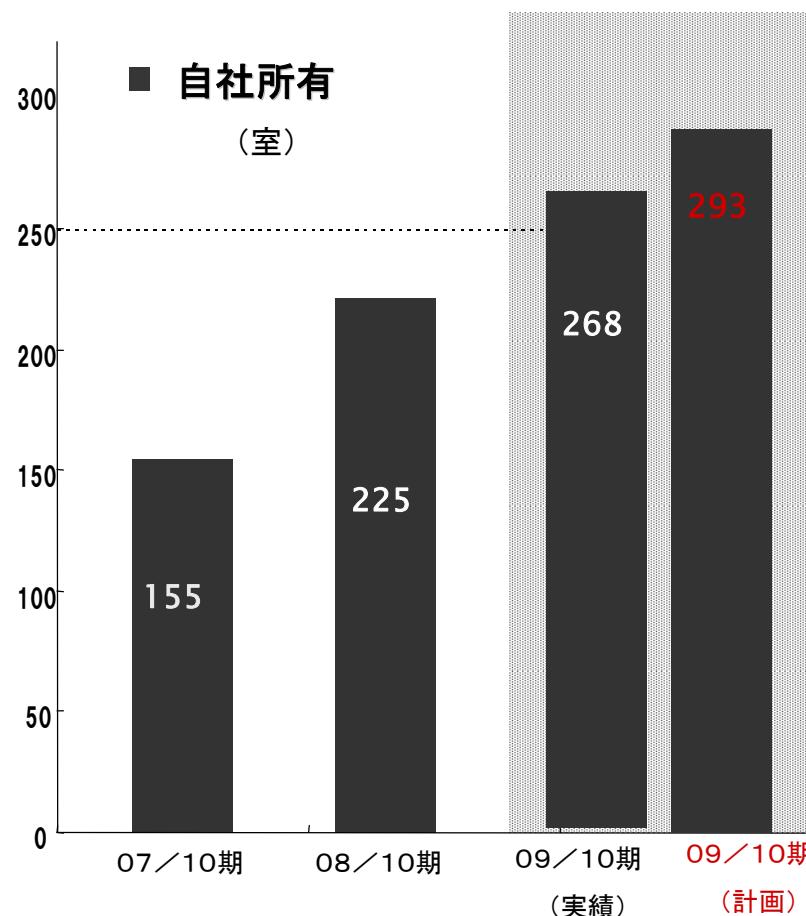
	2009年10月期計画	2009年10月期 第二四半期実績	計画値 残数
管理室数 (サブリース・集金管理)	4,499室	4,461室	残38室
自社所有物件数	15棟293室	13棟268室	残2棟残25室
売却物件数	5棟44室5区画(土地・戸建)	4棟41室	残1棟3室5区画(土地・戸建)

管理室数(サブリース・集金管理) 計4, 499室 (前期比 +3. 5%)

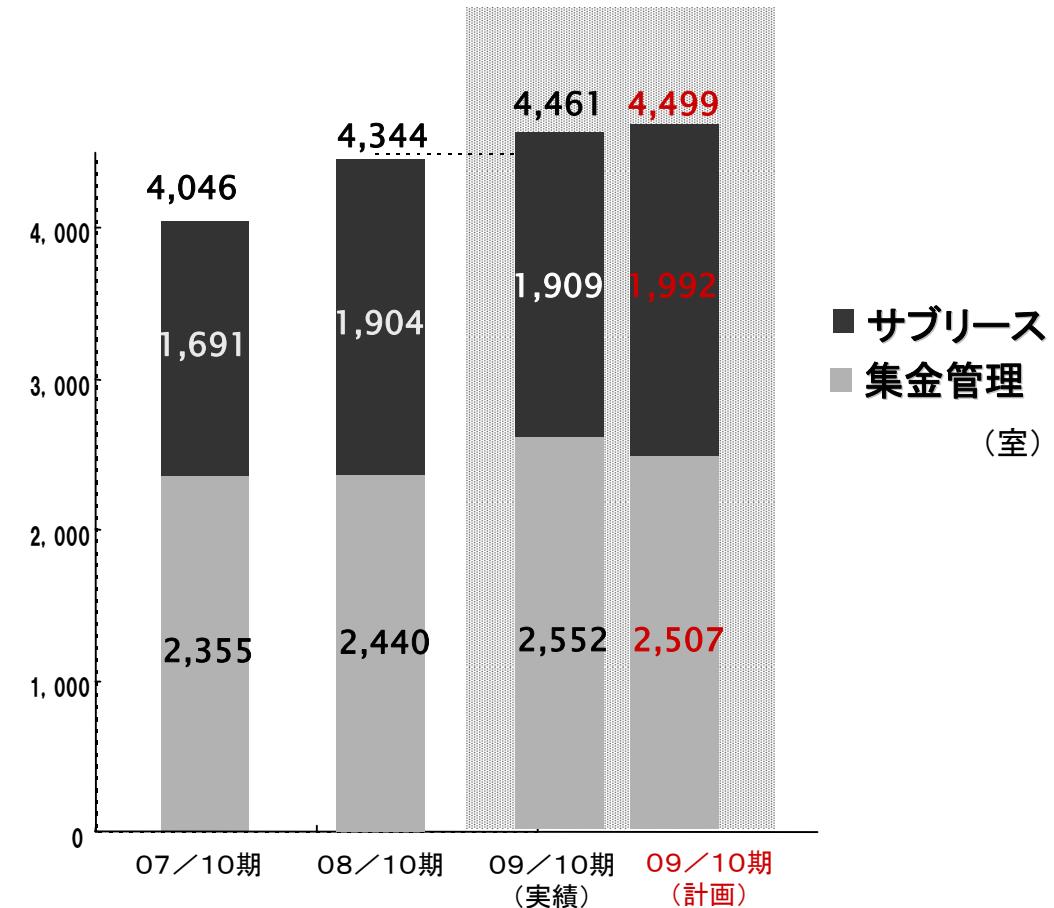
(単位:室)

		2007年10月	2008年10月	2009年10月 (計画)		2009年10月期第二 四半期実績		進捗率(%)	
管理室数	サブリース	1, 691	1,904	4,499	1,992	4,461	1, 909	75.4%	5. 6%
	集金管理	2, 355	2,440		2,507		2, 552		167. 1%
自社所有		155	225	293		268		63. 2%	
駐車場(区画)		3, 260	3,473	3,497		3, 662		787. 5%	

今期も地域密着の徹底した営業スタンスを継続し、オーナー様との信頼関係の構築、発展を
きっかけに管理受託数を広げていく

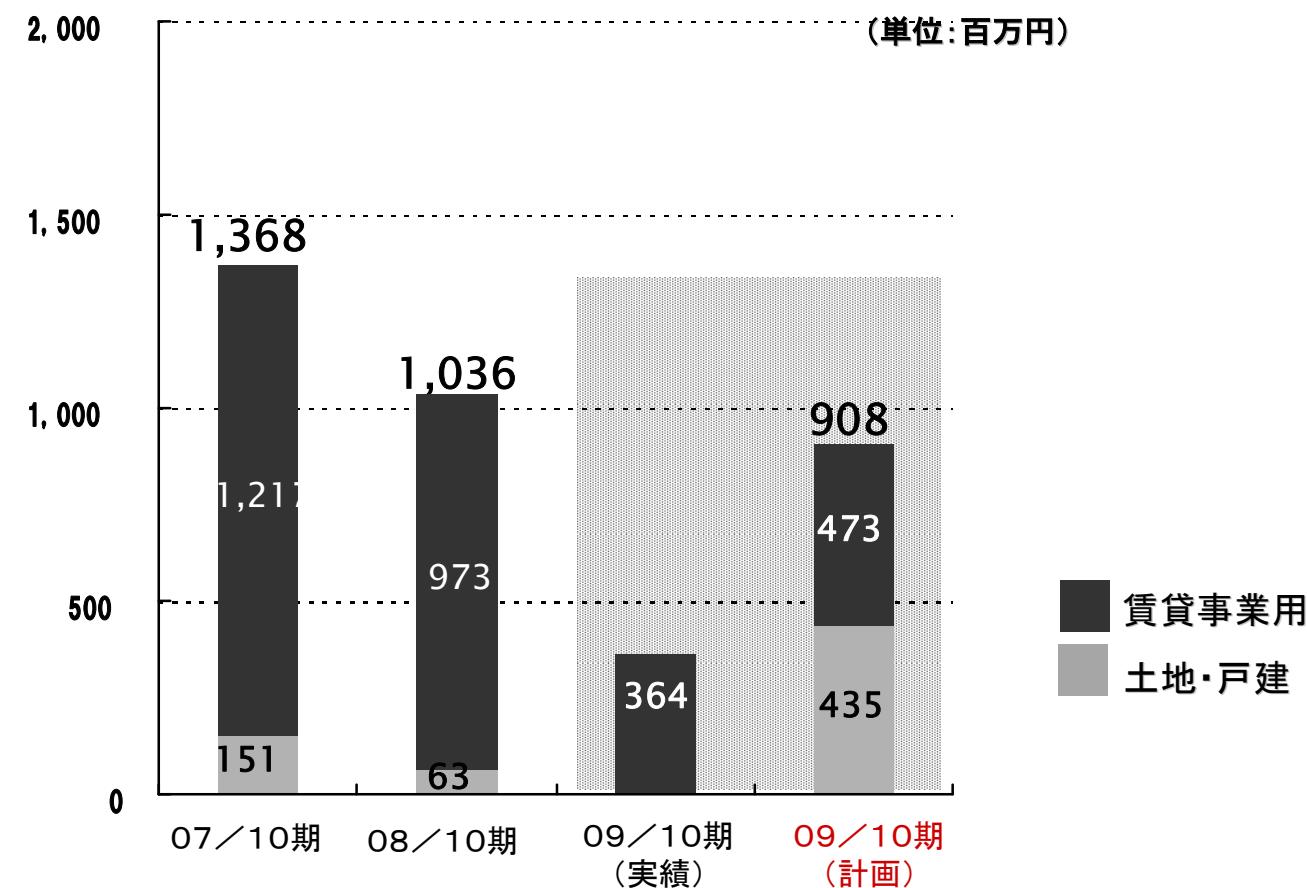


自社所有 → 計画通り順調に推移



サブリース・集金管理 → 計画を上回るペースで順調に推移

売上高 内訳



■ 仕入計画

今期は市況の不透明感から、仕入れには慎重なスタンスをとっている。現在まで静観している状況。

▼基本スタンス

主たる出口が個人投資家である為、グロスが大型化せぬよう10~30坪程度の狭小地や変形地をメインとしている。その為、他の開発業者と競合し難く、有利な条件で取得し易い。

■ 企画・開発

企画開発力を自社開発物件に用いてきたが、オーナーへの建築コンサル等での関与も増加させていく方針。

■ 販売

売却先は既に管理運営事業において取引のある個人オーナーが中心。

⇒売却後は、サブリース／管理受託物件となり、当社のコア事業である管理運営事業(ストック)に組込み。

⇒継続的な物件管理、設備メンテナンス、自社リーシングによる高稼働を保持⇒信頼関係を伸張。

V. 不動産管理運営事業・ 不動産開発販売事業 事例



平成20年10月期

■ 市川市行徳 9世帯 「Byker's」 2009.6 竣工

■ 江東区森下 9世帯 「Second room」 2009.6 竣工

■ 世田谷区松原 8世帯 「Byker's」 2009.8 竣工予定

平成21年10月期

■ 港区南麻布 12世帯 「Second room」 2009.11 竣工予定



管理の基本→清掃！
【09.05.12全社巡回清掃】



不動産管理運営事業 事例 ③

「物件状況報告書」



物件状況報告書

貸主様氏名 = [REDACTED] 営業 御中
 建物名称 = [REDACTED]
 所在地(住居表示) = [REDACTED] 0-5
 構造及び規模 = 鉄骨 4階建 全27戸 付属駐車場=有 駐輪場=有
 建物主要設備 = カードキー/CCTV
 竣工期／施工者 = 1990年10月

2008<年間スケジュール>

項目／月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
共用部掃き	済	済	済	済	済	2	2	2	2	2	2	2
ゴミステーション整理	済	済	済	済	済	2	2	2	2	2	2	2
ゴミステーション洗浄												
ポスト拭き	済	済	済	済	済	2	2	2	2	2	2	2
照明拭き・蜘蛛の巣撤去	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
共用部デッキブラシ洗浄												
ドア・インターホン・PS拭き	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
エントランスドア拭き	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
手摺上部拭き	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
駐車場・駐輪場掃き	済	済	済	済	済	2	2	2	2	2	2	2

※月ごとの清掃回数を表しています

大規模修繕履歴

2002年10月 井戸ポンプ交換
 2004年 4月 防水・外部補修工事
 2005年 3月 水中ポンプ交換

月間情報

6月 <月間スケジュール>

入居者様対応報告

項目／実施日	6	14	27
共用部掃き	済		済
ゴミステーション整理	済		済
ゴミステーション洗浄			
ポスト拭き	済		済
照明拭き・蜘蛛の巣撤去		済	
ドア・インターホン・PS拭き		済	
エントランスドア拭き		済	
手摺上部拭き		済	
駐車場・駐輪場掃き	済		済

◇409号室
 網戸が自然と破れたので張り替え
 て欲しい
 →網戸の張替えを致しました。

今月(5/21～6/20)は上記の1件です。

2008.06. Report



全ての管理物件を「月間管理報告書」で毎月詳細を記録
 契約項目の清掃チェック及びきめ細かいサービス対応

外観



2階通路

入口



駐車場

御報告

- 外観に劣化が見受けられます。

御提案

- 外観修繕工事を御提案させて頂く予定です。

株式会社アールエイジ
 東京都港区赤坂2-11-7 ATT新館5階
 【TEL】03-5575-5590

EARLY-AGE CO.,LTD.
 http://www.early-age.co.jp



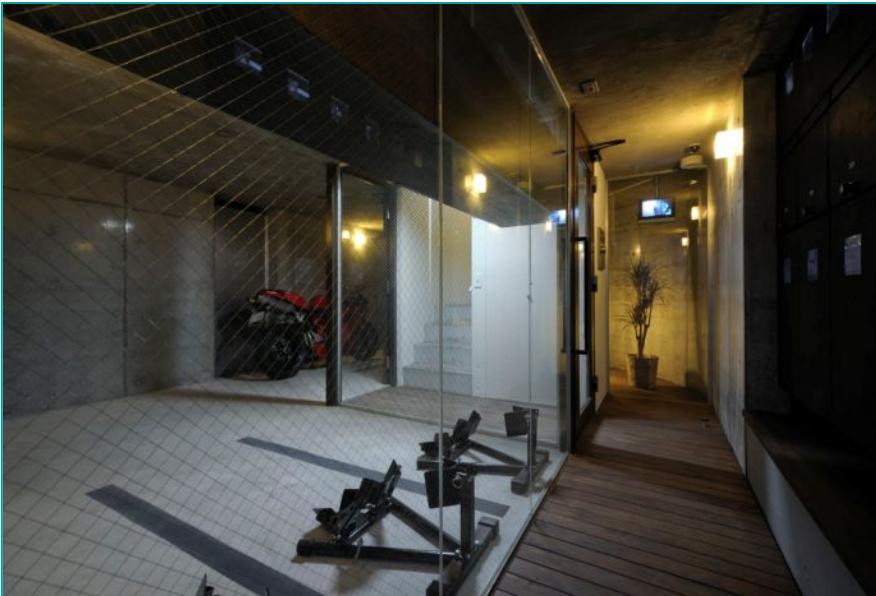
2009.2 完成

杉並区荻窪 5世帯
「Byker's」



2009.2 完成

中野区高円寺南 7世帯
「Byker's」





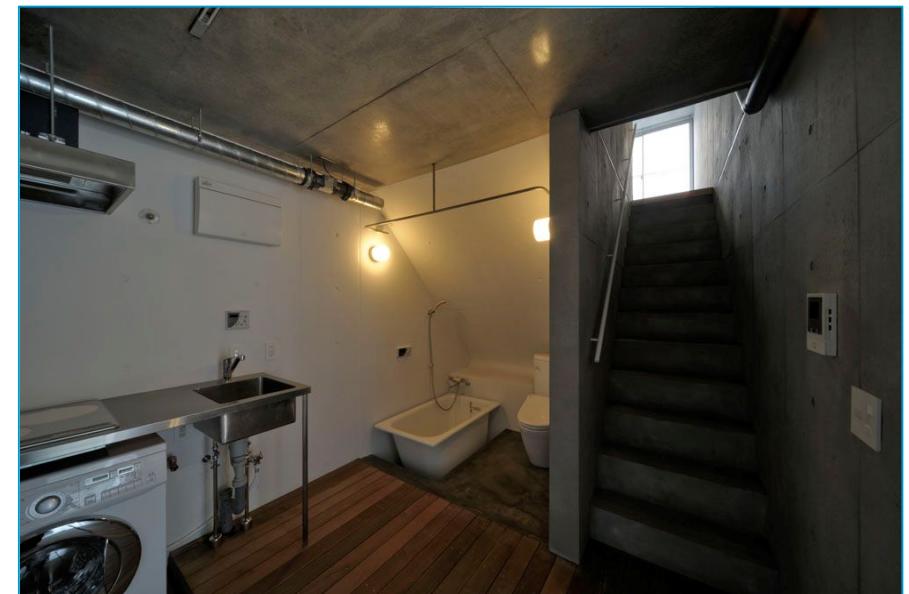
2009.3 完成

世田谷区三軒茶屋 11世帯
「Second room」



2009.3 完成

中野区野方 8世帯
「Byker's」



株式会社アールエイジ
経営企画室

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、記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。