



EARLY AGE

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

2009年10月期（2008年11月1日～2009年10月31日）

決算説明会



1. 2009年10月期 決算の概要(連結)

決算サマリー

売上高、営業利益はわずかながら当初計画数値に届かなかったものの、**経常利益額は計画通り、当期純利益は当初計画を上回る**

単位(百万円)

	対計画 比較			対前年 比較	
	2009年10月期 計画	2009年10月 (実績)	対計画比	2008年10月 (実績)	対前年同期 増減率
売上高	4,104	4,040	△1.56%	4,030	+0.25%
不動産管理運営事業	2,944	2,860	△2.85%	2,746	+4.15%
不動産開発販売事業	908	931	+2.53%	1,036	△10.14%
不動産仲介コンサル事業	250	249	△0.4%	246	+1.22%
営業利益	479	473	△1.25%	546	△13.37%
経常利益	420	420	±0%	517	△18.76%
当期純利益	235	242	+2.98%	287	△15.68%



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	2009年 10月期	増減	備 考
流動資産	2,837	2,614	△223	
現金及び預金	620	635	+15	
棚卸資産	2,106	1,875	△231	販売用不動産の売却に伴い231百万円減少
固定資産	2,202	2,574	+372	物件の完成により固定資産192百万円増加
資産合計	5,039	5,189	+150	
負債合計	3,819	3,763	△56	
流動負債	694	446	△248	短期借入金の完済、長期借入金返済により248百万円減少
固定負債	3,124	3,316	+192	
純資産	1,220	1,425	+205	当期純利益 242百万円計上株主配当 39百万円支払
負債・純資産合計	5,039	5,189	+150	
営業活動による キャッシュフロー	287	233	△54	税引前利益 420百万円 法人税等の支払 237百万円
投資活動による キャッシュフロー	-574	-181	+393	有形固定資産への投資 189百万円(Prime Square)
財務活動による キャッシュフロー	409	-37	△446	配当金の支払 39百万円
現金及び現金同等物の期末 残高	620	635	+15	

(単位:%)

自己資本比率比較	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	27.5



2. 2009年10月期 決算セグメント別概況(連結)



2. 2009年10月期 決算セグメント別概況(連結)-1

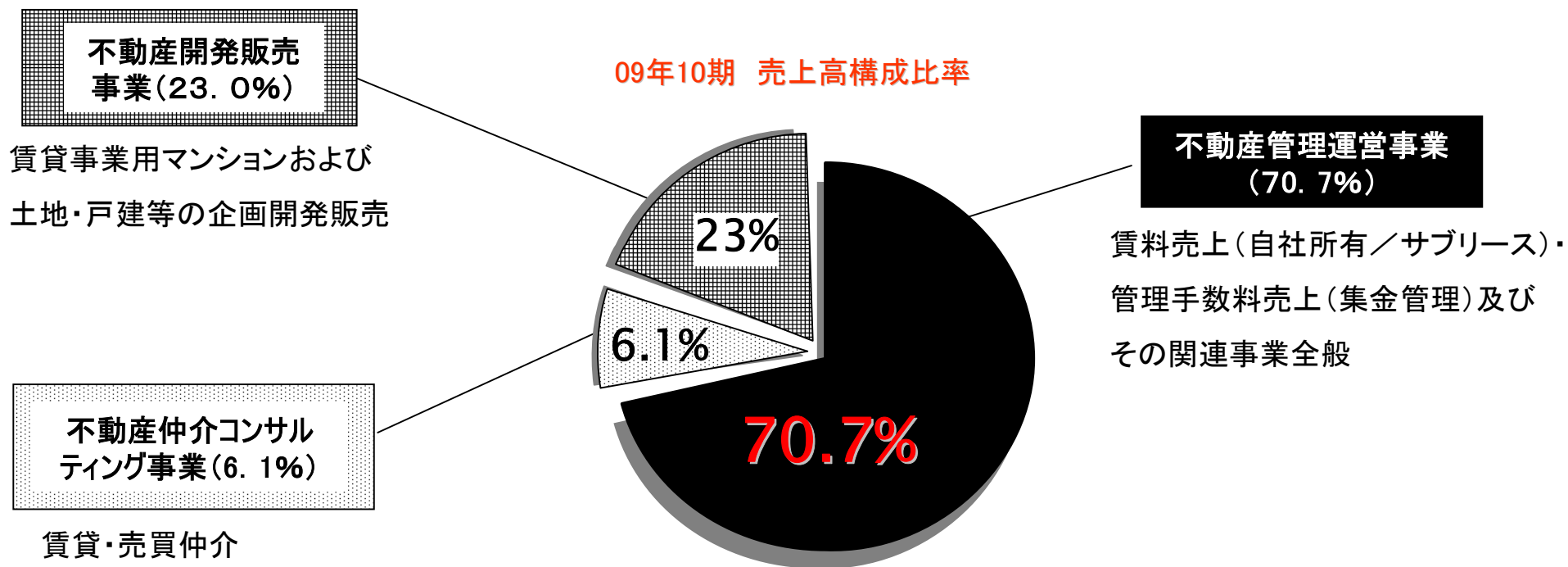
(百万円)

	2008年10月期	2009年10月期	売上高営業利益率	前期比
売上高	4,030	4,040	—	+0.2%
不動産管理運営	2,746	2,860	—	+4.1%
不動産開発販売	1,036	931	—	△10.1%
不動産仲介コンサル	246	249	—	+1.2%
営業利益	546	473	—	△13.3%
不動産管理運営	462	482	16.8%	+4.2%
不動産開発販売	205	87	9.3%	△57.3%
不動産仲介コンサル	66	76	30.5%	+14.7%

	2008年10月期	2009年10月期	前期比
管理室数 サブリース	1,904室	1,887室	17室減
管理室数 集金管理	2,440室	2,638室	198室増
自社所有数	225室(10棟)	280室(13棟)	55室(3棟)増
合計室数	4,569室	4,805室	236室増
管理台数 駐車場	3,473台	3,666台	193台増
売却物件数	7棟58室2区画	9棟69室7区画	2棟11室5区画増



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	構成比	09年10月期	構成比
売上高	4,030	100.0%	4,040	100.0%
■不動産管理運営	2,746	68.1%	2,860	70.7%
■不動産開発販売	1,036	25.7%	931	23.0%
■不動産仲介コンサル	246	6.1%	249	6.1%

前期比、不動産管理運営事業売上高構成比が2.6%アップの70.7%へ



1. 不動産管理運営事業 ①

	2008年10月期	2009年10月期実績	前年比
サブリース	1,904室	1,887室	△17室
集金管理	2,440室	2,638室	+198室
自社所有	225室	280室	+55室
合計室数	4,569室	4,805室	+236室

駐車場(台数)	3,473台	3,666台	+193台
---------	--------	--------	-------



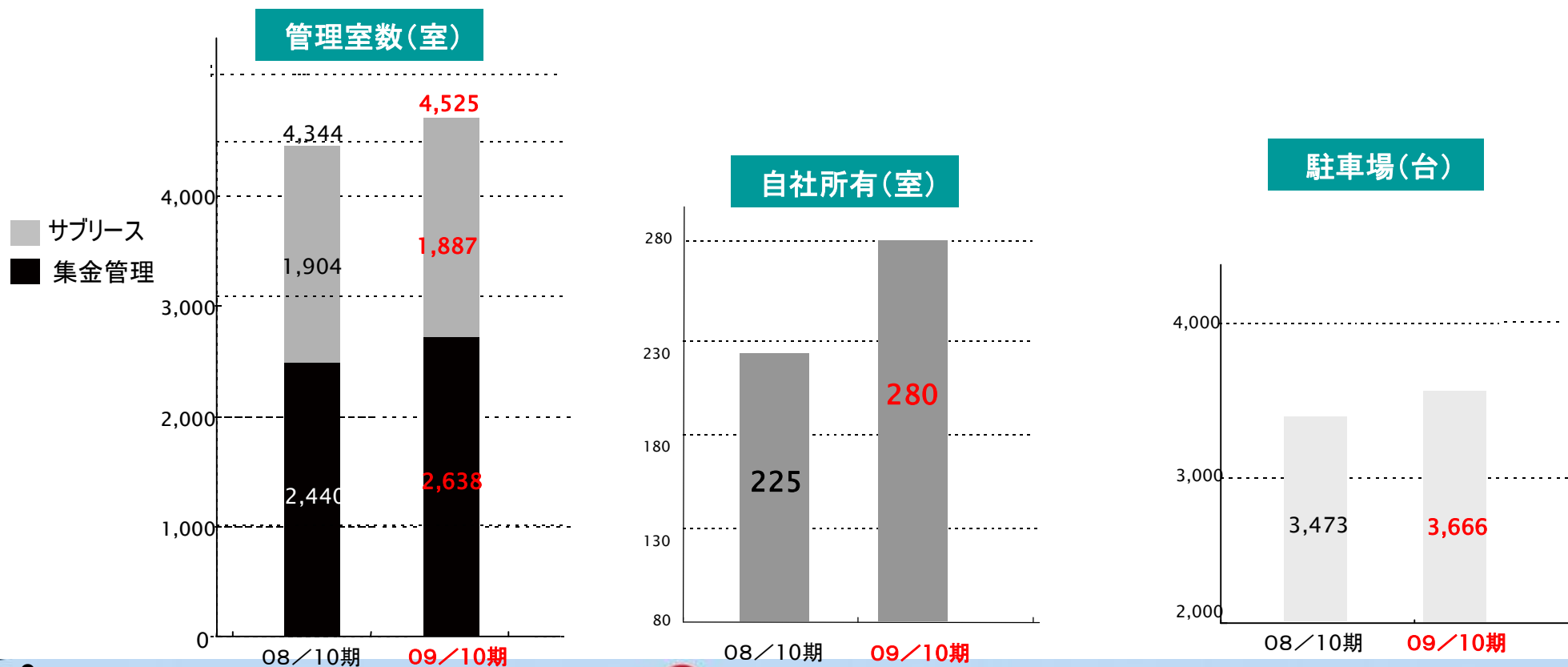
1. 不動産管理運営事業 ②

サブリース…… 賃料査定の厳格化および集金管理物件への振替により17室減(△0.8%)

集金管理…… 新規オーナーの獲得および紹介により198室増(+8.1%)

自社所有…… 物件の竣工により55室増加(+24%)

駐 車 場…… 既存オーナーの新設および紹介等により193台増(+5.5%)



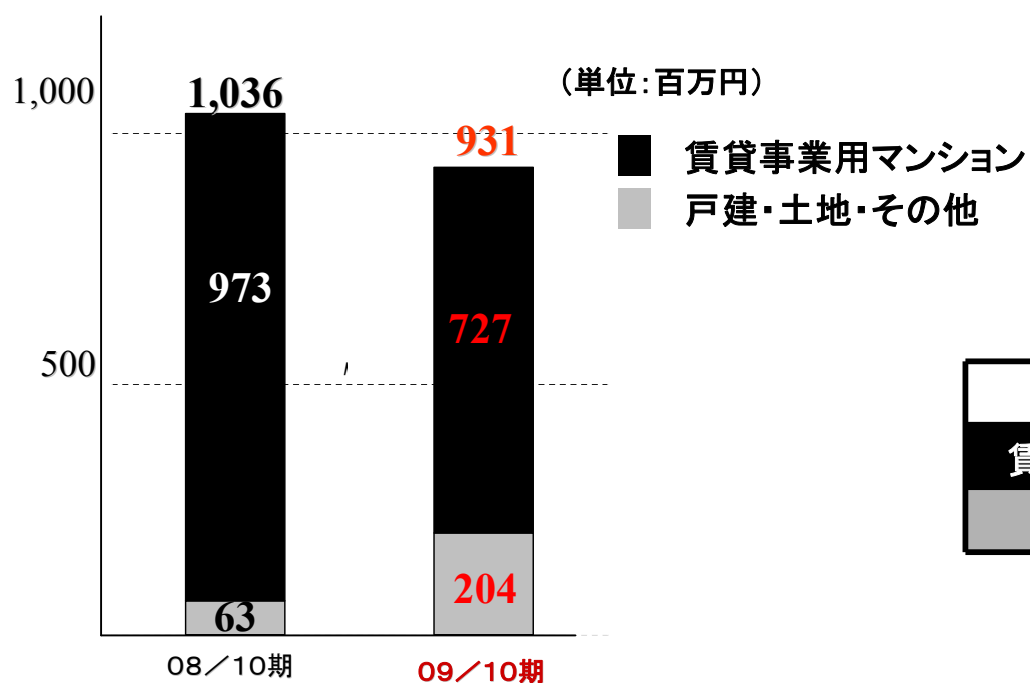
売上高 931百万円 (前期比 △10.1%)

営業利益 87百万円 (前期比 △57.3%)

2. 不動産開発販売事業 ①

賃貸事業用マンション……販売棟数、室数は共に増加したものの、1棟あたりの売上、利益が減少(△25%)
 土地・戸建・その他……販売区画数および販売単価が増加(+223%)

【売上高内訳推移】



【販売内訳推移】

	08年10月期	09年10月期
賃貸事業用マンション	7棟58室	9棟69室
戸建・土地・その他	2区画	7区画



2. 不動産開発販売事業 ②-1 【販売実績】



中野区本町 4世帯 木造
販売価格4,300万円
「2nd Room」



世田谷区三軒茶屋 11世帯 RC造
販売価格13,100万円
「2nd Room」



江東区森下 7世帯 RC造
販売価格8,300万円
「2nd Room」



2. 不動産開発販売事業 ②-2 【販売実績】



船橋市栄町 6世帯 木造
販売価格6,000万円
「Biker's」



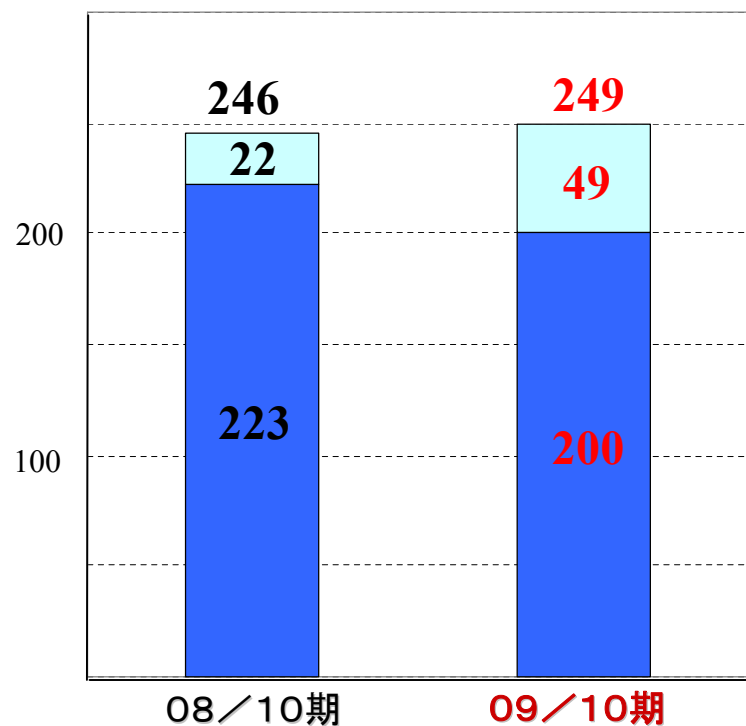
船橋市海神 7世帯 RC造
販売価格9,100万円
「Biker's」 「Style」



3. 不動産仲介コンサル事業

賃貸仲介……仲介件数は横ばいだが平均賃料の下落による減(△10%)

売買仲介……管理物件増による新規オーナー数の増加に伴い資産運用の相談件数が増加した事による売買仲介案件の件数増(+122%)



(単位:百万円)

■ 売買仲介
■ 賃貸仲介関連

	08年10月期	09年10月期
売買仲介	22	49
賃貸仲介関連(※)	223	200

(※)賃貸仲介に関連する売上を全て含む



3. 2010年10月期 通期業績計画(連結)



2010年10月期 通期業績計画

売上高:4,135百万円 (前年比+2.4%) 経常利益:411百万円 (前年比 Δ 2.1%)

単位(百万円)

	2009年10月期 (実績)	2010年10月期 (計画)	前期比
売上高	4,040	4,135	+2.4%
不動産管理運営事業	2,860	2,913	+1.9%
不動産開発販売事業	931	974	+4.7%
不動産仲介コンサル事業	249	246	Δ 0.9%
営業利益	473	460	Δ 2.6%
経常利益	420	411	Δ 2.1%
当期純利益	242	227	Δ 6.2%



3. 2010年10月期 通期業績計画(連結)ー2

	2009年10月期	2010年10月期	前期比
管理室数 サブリース	1,887室	1,920室	33室増
管理室数 集金管理	2,638室	2,750室	112室増
自社所有数	280室(13棟)	253室(11棟)	27室(2棟)減
合計室数	4,805室	4,923室	118室増
管理台数 駐車場	3,666台	3,750台	84台増
売却物件数	9棟69室7区画	7棟58室6区画	2棟11室1区画減



1. 不動産管理運営事業 ①

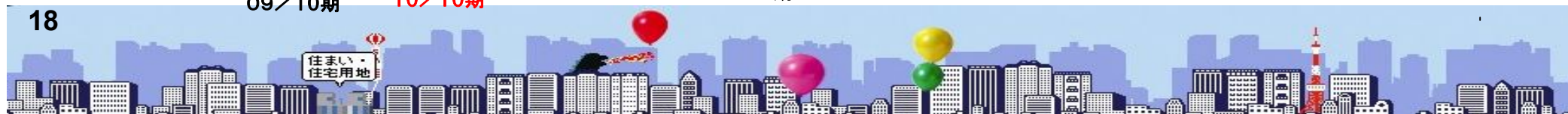
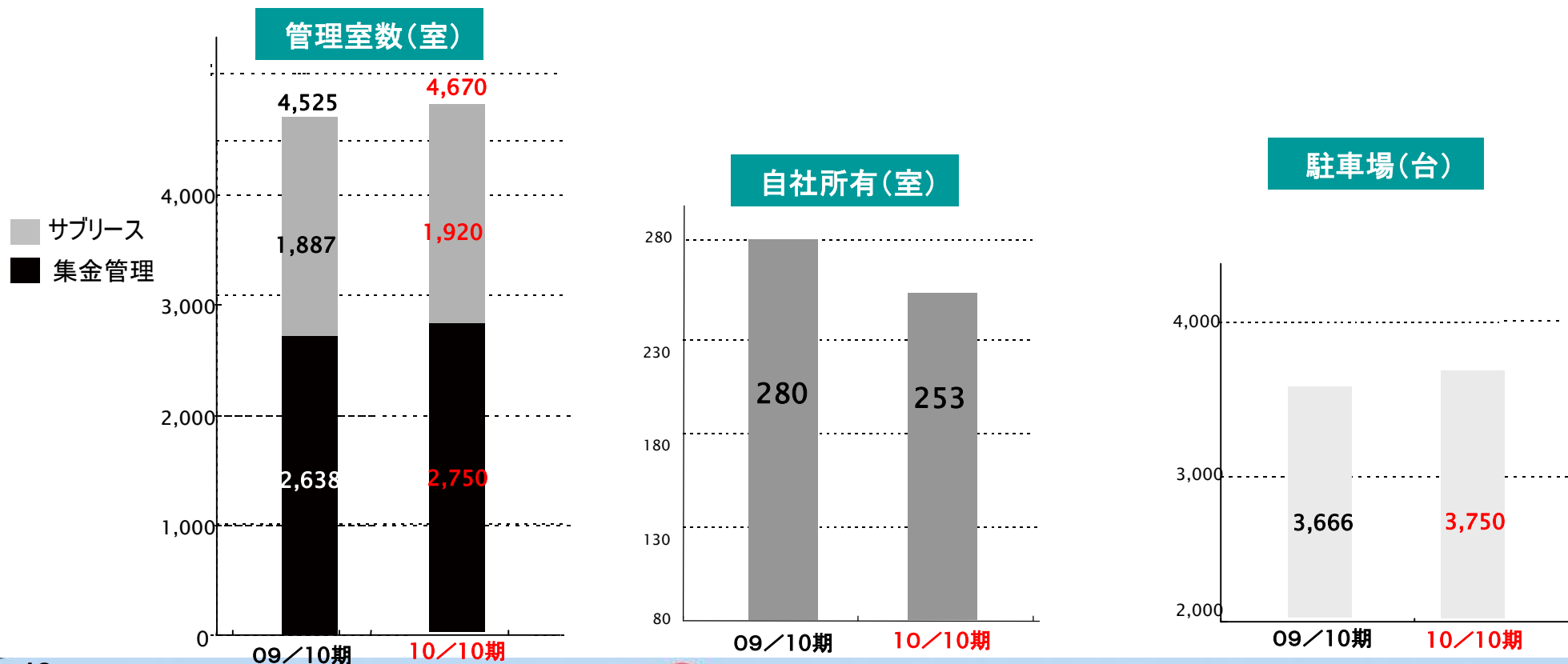
	2009年10月期実績	2010年10月期	前年比
サブリース	1,887室	1,920室	+33室
集金管理	2,638室	2,750室	+112室
自社所有	280室	253室	△27室
合計室数	4,805室	4,923室	+118室

駐車場(台数)	3,666台	3,750台	+84台
---------	--------	--------	------



1. 不動産管理運営事業 ②

- サブリース…… 新規物件の獲得等により33室増(+1.7%)
- 集金管理…… 新規オーナーの獲得等により112室増(+4.2%)
- 自社所有…… 物件売却等により27室減(△9.6%)
- 駐 車 場…… 新規オーナーの獲得等により84台増(+2.2%)

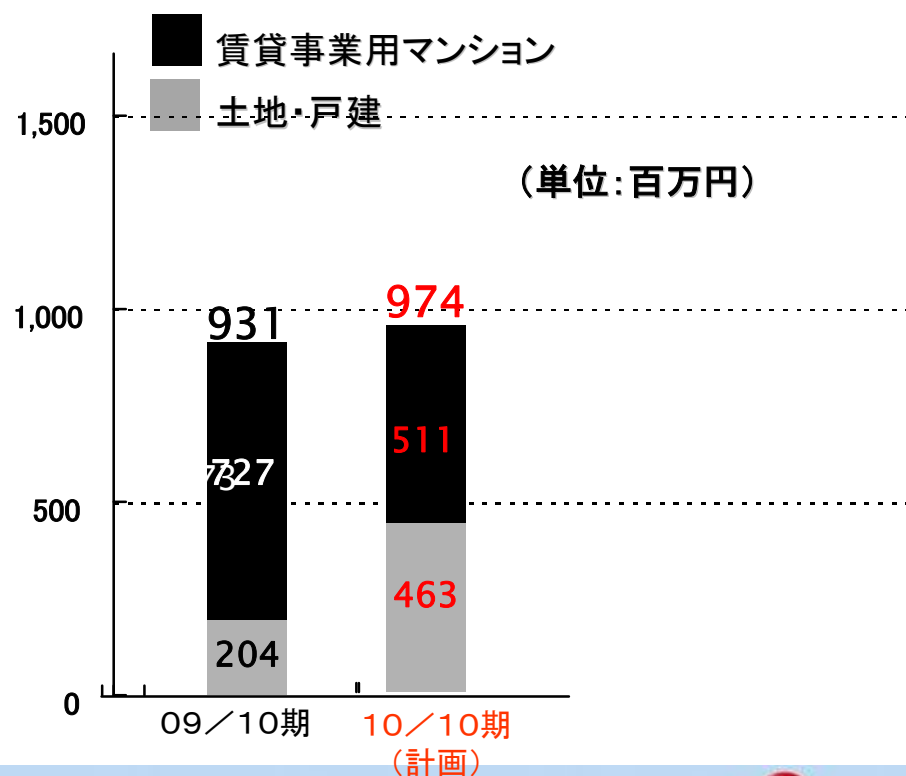


2. 不動産開発販売事業 ①

賃貸事業用マンション・・・不動産市況の不透明感より販売物件2棟11室減 (△29%)

土地・戸建・その他・・・1区画減だが単価増(+126%)

【売上高内訳推移】

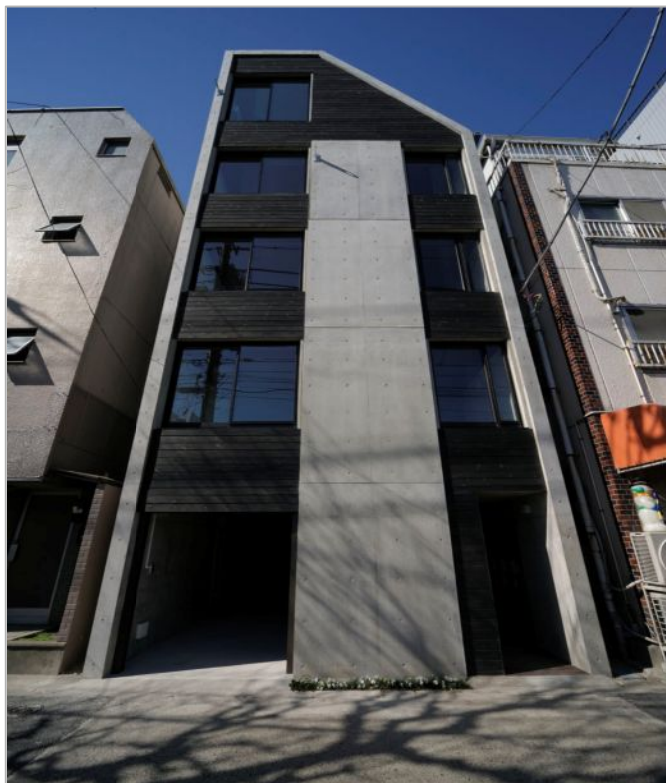


【販売内訳推移】

	09年10月期	10年10月期 (計画)
賃貸事業用マンション	9棟69室	7棟58室
戸建・土地・その他	7区画	6区画



不動産開発販売事業 ②－1 【今期販売予定物件】



杉並区桃井 5世帯 RC造
「Biker's」



杉並区高円寺 7世帯 RC造
「Biker's」



中央区築地 10世帯 RC造
「2nd Room」



不動産開発販売事業 ②－2 【今期販売予定物件】



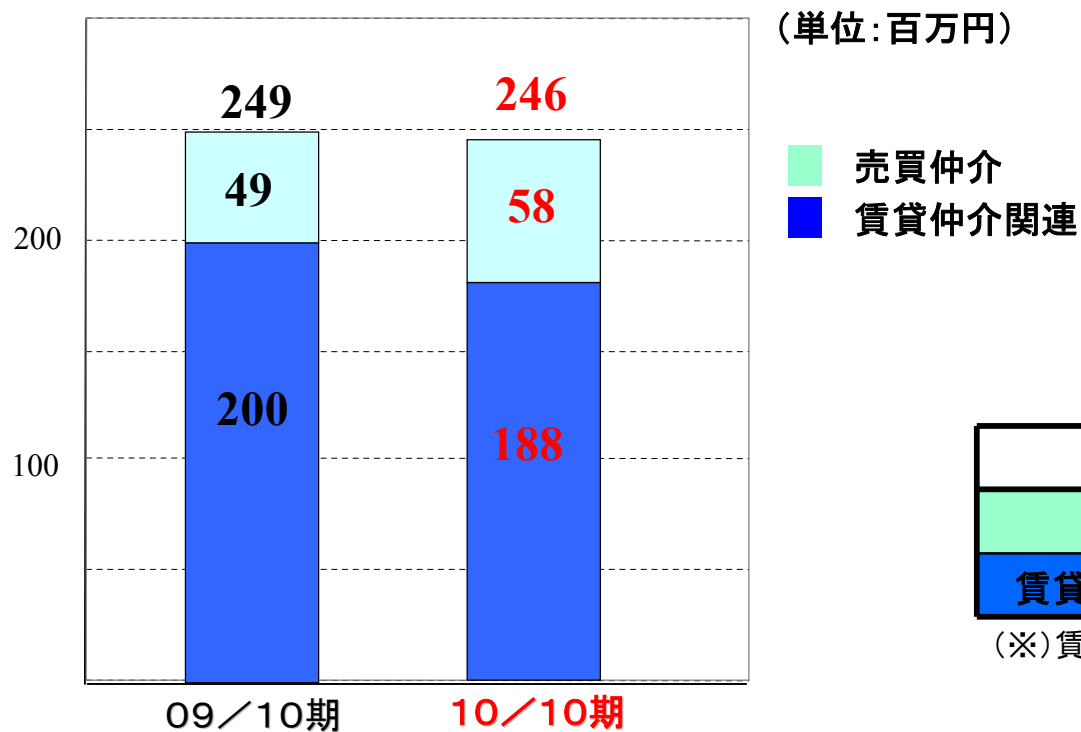
港区南麻布 6世帯 RC造 「2nd Room」



3. 不動産仲介コンサル事業

賃貸仲介……仲介件数は微増だが賃料下落を見込む(Δ6%)

売買仲介…… 管理物件増による新規オーナー数の増加に伴う件数増を見込む(+18.3%)



(単位:百万円)

	09年10月期	10年10月期
売買仲介	49	58
賃貸仲介関連(※)	200	188

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む



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	165,659,000円(2009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(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)	35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／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)

あっ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



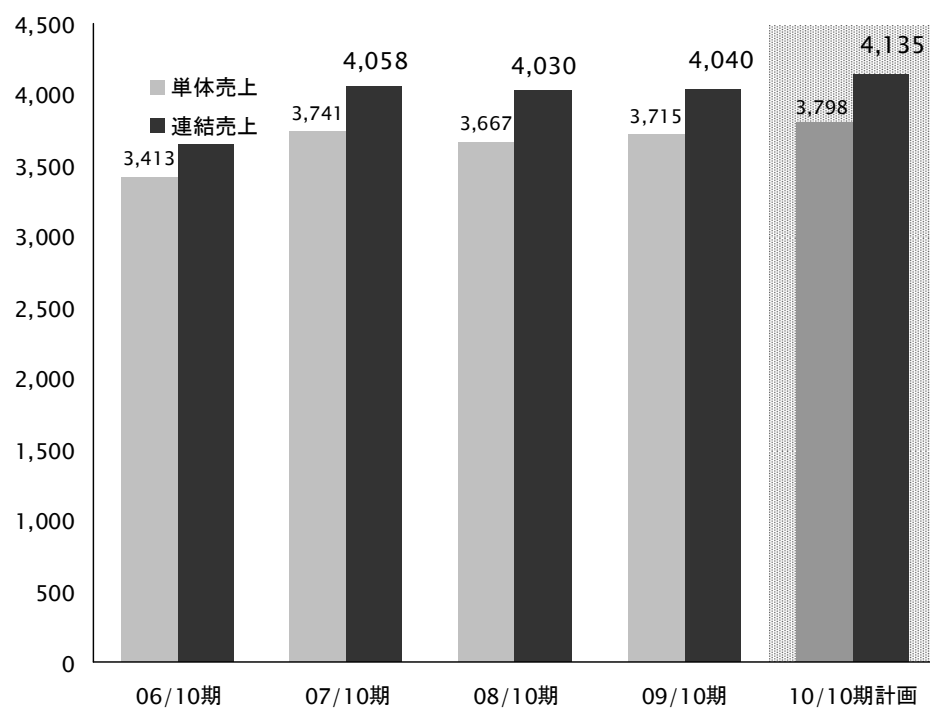
あったらいいなあ こんなマンション
空間 Kukan Creation Consulting



業績推移および今期計画 【06年10月期～10年10月期(計画)】

売上高

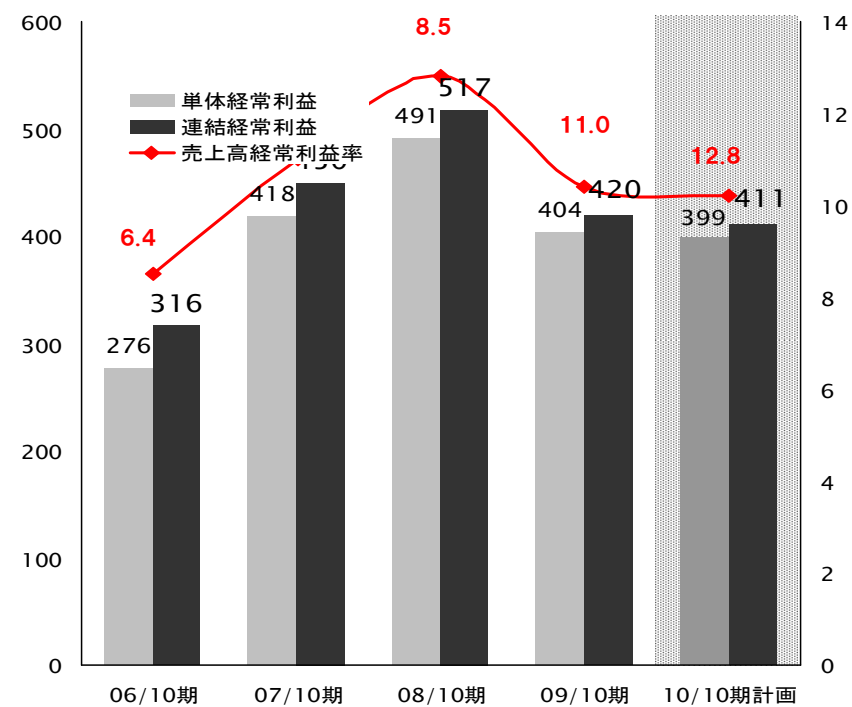
百万円



経常利益

百万円

%



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、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。

