



あつたらしいな こんなマンション  
空間 Kúkan Creation Consulting

2010年10月期 第二四半期 (2009年11月1日～2010年4月30日)

決算説明会



## 1. 2010年10月期第二四半期

決算概要(連結)	3
第二四半期決算サマリー	4
貸借対照表 キャッシュフロー計算書	5

## 2. 2010年10月期第二四半期

決算セグメント別概況(連結)	6
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	9
2. 不動産開発販売事業	10
" 【販売実績】	11
3. 不動産仲介コンサル事業	12

## 3. 2010年10月期通期業績計画

における重点施策(連結)	13
2010年10月期通期業績計画	14
2010年10月期戸数計画に対する進捗状況	15
1. 不動産管理運営事業	16
2. 不動産開発販売事業	17
" 【今期販売予定物件】	18
3. 不動産仲介コンサル事業	19

## 4. 会社概要

会社概要 経営理念	21
問い合わせ先	22



# 1. 2010年10月期第二四半期 決算概要(連結)



## 第二四半期決算サマリー

売上高、営業利益、経常利益ともに前年同期比を下回る

(単位:百万円)

	対計画 比較			対前年同期 増減率
	2010年10月期 第二四半期(計画)	2010年10月期 第二四半期(実績)	対計画比	
売上高	1,703	1,610	△5.4%	△17.2%
営業利益	190	147	△22.5%	△47.0%
経常利益	165	123	△24.9%	△50.7%
当期純利益	82	71	△13.3%	△47.5%



## 貸借対照表 キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2009年10月期	2010年10月期 第二四半期	増減	備 考
流動資産	2,614	2,599	△15	
現金及び預金	635	651	+16	
販売用不動産	1,282	1,359	+77	荻窪PJ売却、麻布十番PJ完成振替による
仕掛販売用不動産	593	484	△109	麻布十番PJ完成振替による
その他	104	105	+1	
固定資産	2,574	2,555	△19	減価償却費等の計上により減少
資産合計	5,189	5,155	△34	
負債合計	3,763	3,697	△66	
流動負債	446	428	△18	法人税等の支払により減少
固定負債	3,316	3,269	△47	長期借入金の返済により減少
純資産	1,425	1,457	+32	四半期純利益 71百万円計上 株主配当 41百万円支払
負債・純資産合計	5,189	5,155	△34	

	2009年10月期 第二四半期	2010年10月期 第二四半期	備 考
営業活動によるキャッシュフロー	23	100	税引前四半期純利益 125百万円計上
投資活動によるキャッシュフロー	△181	△4	敷金・保証金の差入れによる支出
財務活動によるキャッシュフロー	130	△80	長期借入の新規融資、既存融資の返済及び配当金支払
現金及び現金同等物の期末残高	592	651	

自己資本比率推移 (単位:%)	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	10年10月期 第二四半期
	14.3	18.0	21.7	24.2	27.5	28.2



## 2. 2010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)

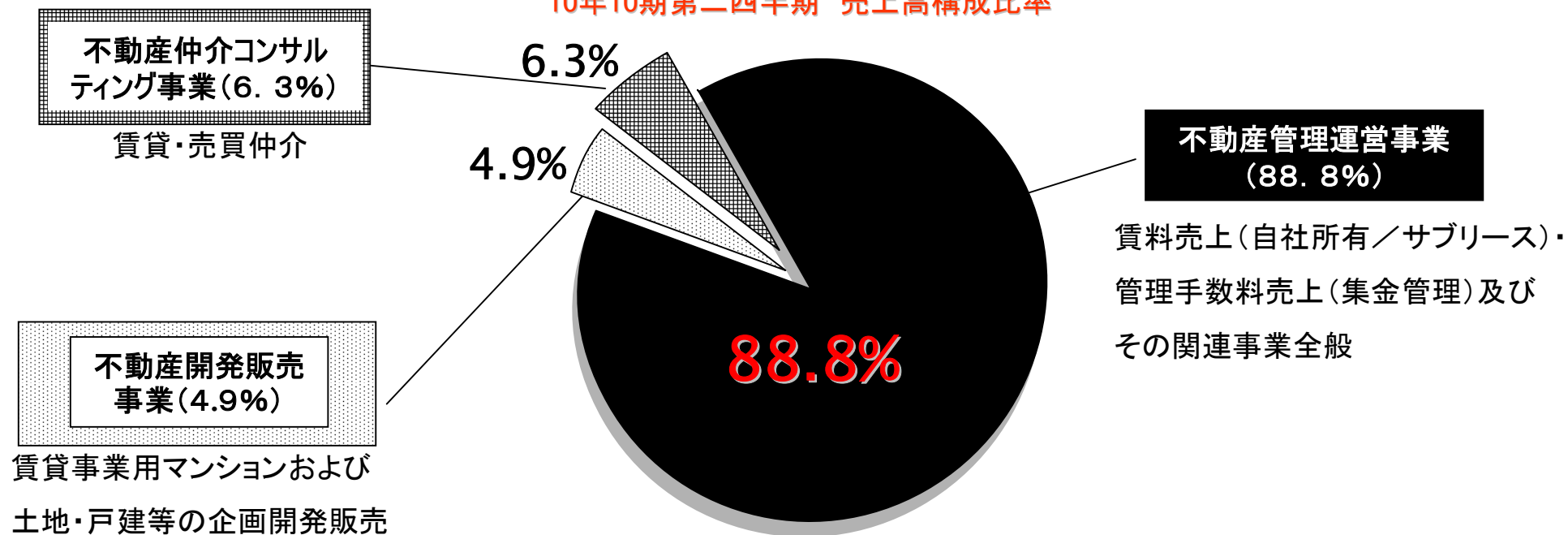
	2009年10月期第二 四半期(実績)	2010年10月期第二 四半期(実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	1,945	1,610	-	△17.2%
不動産管理運営	1,427	1,430	-	+0.2%
不動産開発販売	364	79	-	△78.0%
不動産仲介コンサル	153	100	-	△34.6%
営業利益	278	147	-	△47.0%
不動産管理運営	249	241	16.8%	△3.4%
不動産開発販売	54	△28	△35.5%	-%
不動産仲介コンサル	64	18	18.6%	△71.1%

	2009年10月期第二 四半期(実績)	2010年10月期第二 四半期(実績)	前期比
管理室数 サブリース	1,909室	1,876室	-33室
管理室数 集金管理	2,552室	2,697室	+145室
自社所有室数	268室(12棟)	275室(13棟)	+7室(+1棟)
合計室数	4,729室	4,848室	+119室
管理台数 駐車場	3,662台	3,640台	-22台
売却物件数	4棟41室	1棟5室	-3棟-36室



## 売上高に占める各セグメントの構成比率

10年10期第二四半期 売上高構成比率



(単位:百万円)

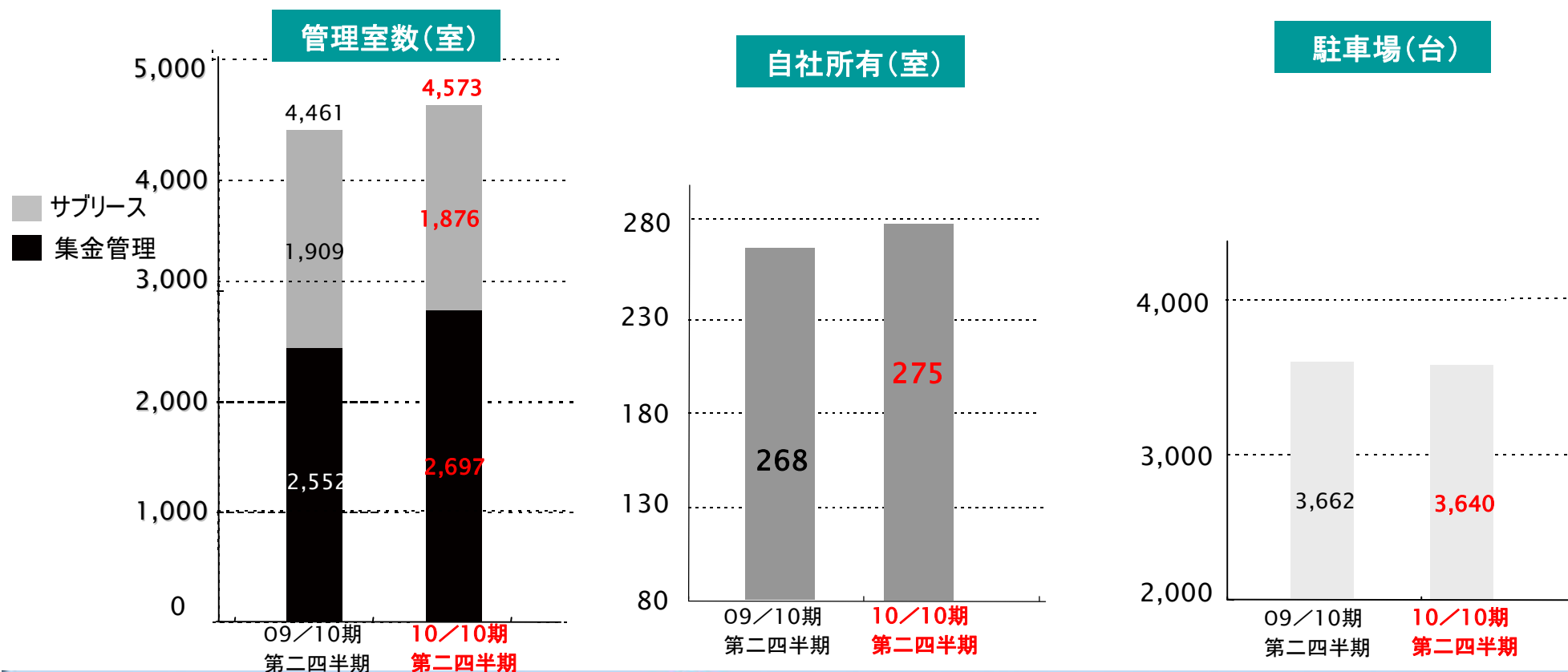
	09年10月期 第二四半期	構成比	10年10月期 第二四半期	構成比
売上高	1,945	100.0%	1,610	100.0%
■ 不動産管理運営	1,427	73.4%	1,430	88.8%
▣ 不動産開発販売	364	18.7%	79	4.9%
▤ 不動産仲介コンサル	153	7.9%	100	6.3%





## 1. 不動産管理運営事業

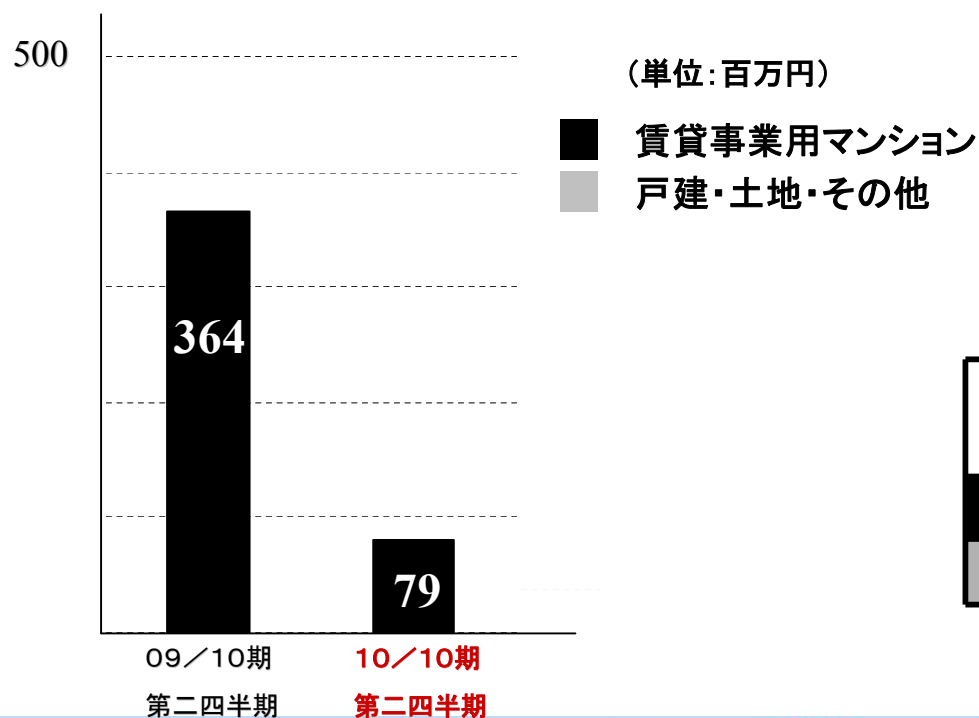
サブリース……解約および契約形態変更(集金管理へ)等により33室減  
 集金管理……既存オーナー様からの追加契約・紹介による受注、サブリースからの条件変更、仲介案件からの契約獲得、自社物件の売却等により145室増  
 自社所有……新築物件の竣工および売却により7室純増  
 駐 車 場……駐車場閉鎖等により22台減



## 2. 不動産開発販売事業

賃貸事業用マンション……金額、室数ともに前年比では大幅減だが、当初計画通り1棟5室売却  
 土地・戸建・その他……実績なし

【売上高内訳推移】



【販売内訳推移】

	09年10月期 第二四半期	10年10月期 第二四半期
賃貸事業用マンション	4棟41室	1棟5室
戸建・土地・その他	0区画	0区画



## 2. 不動産開発販売事業 【販売実績】



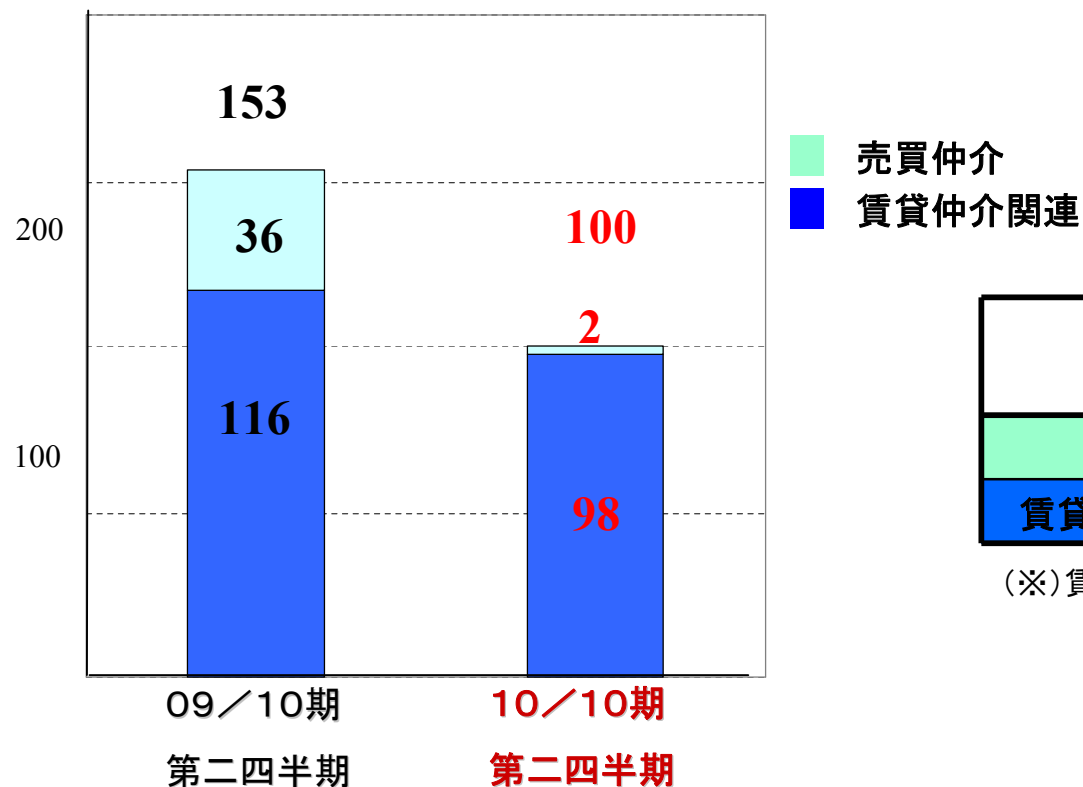
杉並区桃井 5世帯 RC造 「Biker's」



### 3. 不動産仲介コンサル事業

賃貸仲介……仲介件数及び礼金収入の減少によりダウン

売買仲介……件数減および大型仲介案件の該当案件がなかったためダウン



(単位:百万円)

	09年10月期 第二四半期	10年10月期 第二四半期
売買仲介	36	2
賃貸仲介関連(※)	116	98

(※)賃貸仲介に関連する売上を全て含む



### 3. 2010年10月期通期業績計画における 重点施策(連結)



## 2010年10月期 通期業績計画

売上高:4,135百万円 経常利益:411百万円

(単位:百万円)

	2010年10月期 第二四半期(実績)	2010年10月期 (計画)	進捗率(%)
売上高	1,610	4,135	39.0%
不動産管理運営事業	1,430	2,913	49.1%
不動産開発販売事業	79	974	8.1%
不動産仲介コンサル事業	100	246	40.7%
営業利益	147	460	32.0%
経常利益	123	411	29.9%
当期純利益	71	227	31.3%



## 2010年10月期 戸数計画に対する進捗状況

集金管理は計画通り進捗 (112室増の計画:残53室)

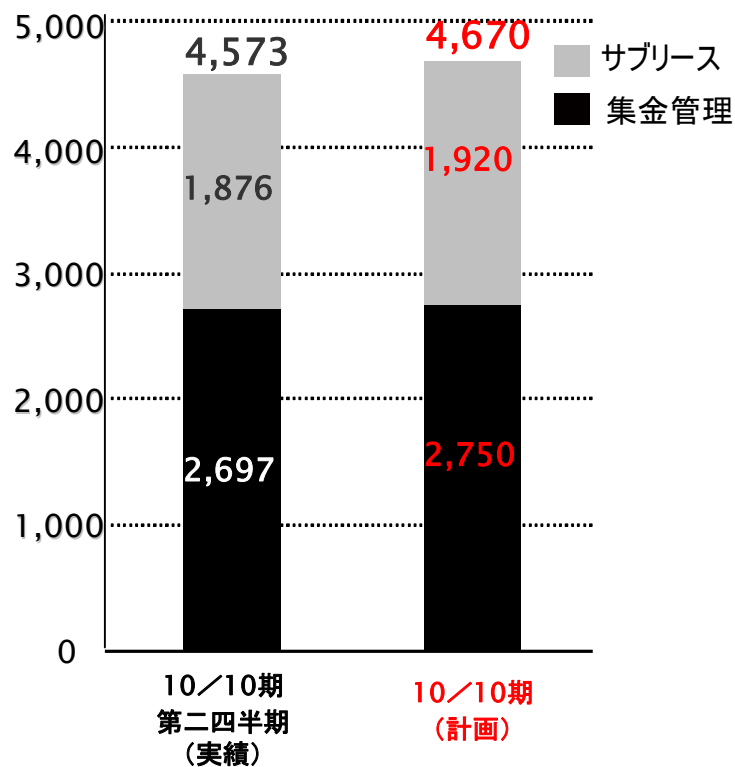
	2009年10月期 (実績)	2010年10月期 第二四半期時点		2010年10月期 (計画)		残数
サブリース	1,887室	1,876室	-11室	1,920室	+33室	44室
集金管理	2,638室	2,697室	+59室	2,750室	+112室	53室
自社所有数	280室(13棟)	275室(13棟)	-5室(0棟)	253室(11棟)	-27室(-2棟)	-22室(-2棟)
合計室数	4,805室	4,848室	+43室	4,923室	+118室	75室
駐車場	3,666台	3,640台	-26台	3,750台	+84台	110台
売却物件数	9棟69室7区画		1棟5室		7棟58室6区画	6棟53室6区画



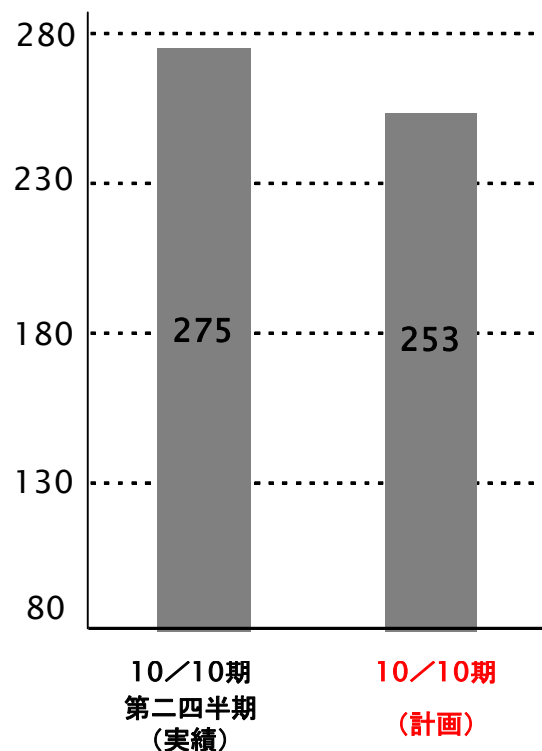
## 1. 不動産管理運営事業

サブリース・集金管理……新規顧客開拓および既存顧客、金融機関からの紹介等による戸数増加を見込む(残97室)  
 自社所有……売却計画による  
 駐車場……新規顧客開拓および既存顧客からの紹介等による台数増加を見込む(残110台)

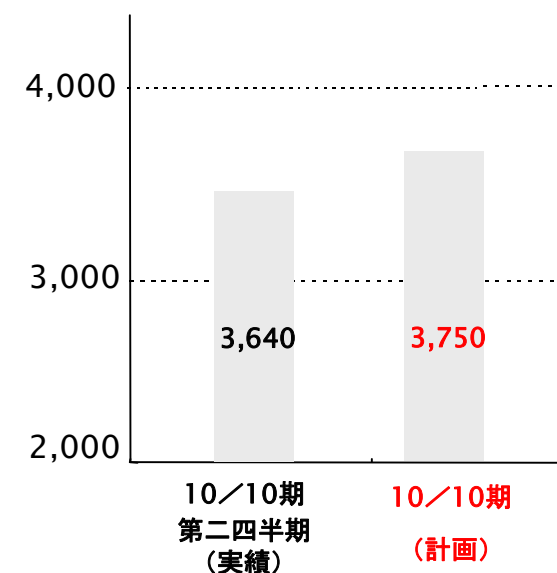
管理室数(室)



自社所有(室)



駐車場(台)

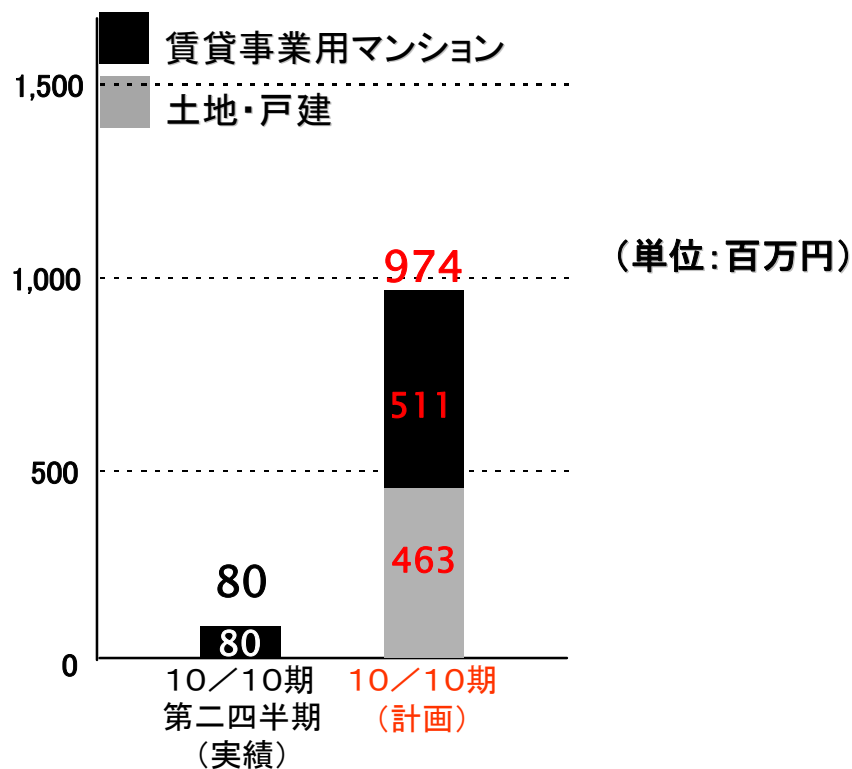




## 2. 不動産開発販売事業

賃貸事業用マンション・・・下半期に計画通りの進捗見込みだが、ファイナンス硬直化の緩和も必要条件に。  
 土地・戸建・その他・・・進捗状況に遅れはあるが、流動性の高い低グロスの中古マンション、土地の取得  
 販売にも着手しており、期末での到達を見込む。

### 【売上高内訳推移】



### 【販売内訳推移】

	10年10月期 第二四半期 (実績)	10年10月期 (計画)
賃貸事業用マンション	1棟5室	7棟58室
戸建・土地・その他	0区画	6区画



## 不動産開発販売事業 【今期販売予定物件】

杉並区高円寺 7世帯 RC造  
「Biker's」



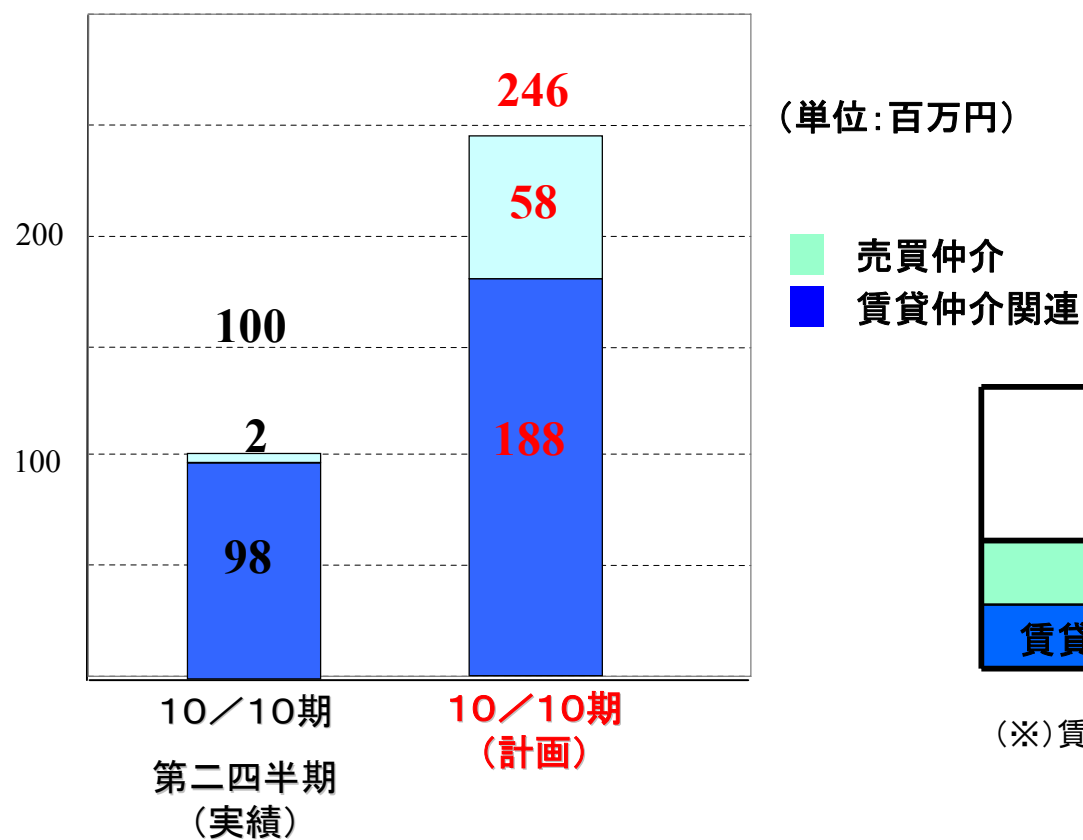
港区南麻布 6世帯 RC造 「2nd Room」

中央区築地 10世帯 RC造  
「2nd Room」



### 3. 不動産仲介コンサル事業

賃貸仲介・売買仲介……大きな流れの変化は期待しにくく、基本的に上半期からの流れが継続する見込み



(単位:百万円)

	10年10月期 第二四半期 (実績)	10年10月期 (計画)
売買仲介	2	58
賃貸仲介関連(※)	98	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 経営理念

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(2010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)	34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



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



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。

